

20.10.2022

PROTOKOLL

der 95. Generalversammlung vom 20.10.2022 und Auszählung Abstimmung vom 20.10.2022 (gemäß § 4 Abs. 2-4 COVID-19-Verordnung „in schriftlicher Form“)

der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166, Firmenbuchnummer FN 93158y.

Die Generalversammlung wurde laut § 4 Abs. 2-4 COVID-19-Verordnung „in schriftlicher Form“ einberufen und den Mitgliedern die Einladung namentlich am 05.10.2022 zugestellt.

Die Stimmenauszählung wurde für 20.10.2022 um 18.00 Uhr einberufen und beginnt pünktlich in den Räumlichkeiten der Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost, 1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166.

TAGESORDNUNG (T.O.)

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger (**siehe Stimmzettel**).
- 3.) Das Protokoll der Generalversammlung vom 13.10.2021 ist auf der Homepage der SÜD-OST abrufbar bzw. liegt es im Genossenschaftsbüro zur Einsicht auf, eine Verlesung entfällt daher!
- 4.) Die Prüfberichte für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 liegen noch nicht vor. Der „Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ hat bis heute keinen Prüfer entsendet. Die endgültigen Beschlussfassungen über die geprüften Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2020 und 2021 können aus o. g. Gründen noch nicht durchgeführt werden.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2021 (Der Jahresabschluss 2021 liegt ab sofort innerhalb der Öffnungszeiten im Genossenschaftsbüro zur Einsichtnahme auf - Bilanzblatt und Gewinn- und Verlustrechnung 2021 siehe Beilagen unten.)
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2021 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, **siehe Stimmzettel**).
- 9.) Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 (**siehe Stimmzettel**)
- 10.) Wahlen in den Vorstand (**siehe Stimmzettel**)
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat (**siehe Stimmzettel**)

ERGEBNIS ABSTIMMUNG

- **T.O. Punkt 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger**

Vorschlag:

Dr. Tomasek Johann
Plattner Erich

374 dafür 0 dagegen 13 Enthaltungen

- **T.O. Punkt 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2021 (Jahresabschluss 2021 liegt ab sofort innerhalb der Öffnungszeiten im Genossenschaftsbüro zur Einsichtnahme auf bzw. das Bilanzblatt und die Gewinn- und Verlustrechnung liegen der Einladung bei)**

370 dafür 0 dagegen 17 Enthaltungen

Der Vorstand stellt den Antrag, den **Reingewinn 2021** in Höhe von **€ 292.197,22** der Rücklage zuzubuchen.

369 dafür 1 dagegen 17 Enthaltungen

- **T.O. Punkt 9.) Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr und den Jahresabschluss 2021**

Abstimmung Vorstand:

366 dafür 1 dagegen 20 Enthaltungen

Abstimmung Aufsichtsrat:

363 dafür 1 dagegen 23 Enthaltungen

- **T.O. Punkt 10.) Wahlen in den Vorstand**

Mag. Walter Deutschmann

347 dafür 1 dagegen 39 Enthaltungen

Ing. Kurt Lehnert

359 dafür 1 dagegen 27 Enthaltungen

- **T.O. Punkt 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat**

Ing. Ronald Kapuy

351 dafür 2 dagegen 34 Enthaltungen

Clemens Becker

344 dafür 0 dagegen 43 Enthaltungen

Ersatz: Mag. Christoph Marat, Bernhard Desbalmes, Nicole Giefing, BA

345 dafür

0 dagegen

42 Enthaltungen

Gesamtzahl der abgegebenen Stimmen: 389

Davon ungültige Stimmen: 2

Gültige Stimmen: 387

Ende: 18.40 Uhr

Schriftführer:



Protokollbeglaubiger:



Anlagen: Einladung und Tagesordnung inkl. Erläuterungen
Antworten zu Fragen an den Vorstand und Aufsichtsrat



EINLADUNG ZUR

95. GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag 20.10.2022, gemäß § 4, Abs. 2-4 COVID-19-Verordnung

(in schriftlicher Form)!

TAGESORDNUNG (T.O.)

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger (**siehe Stimmzettel**).
- 3.) Das Protokoll der Generalversammlung vom 13.10.2021 ist auf der Homepage der SÜD-OST abrufbar bzw. liegt es im Genossenschaftsbüro zur Einsicht auf, eine Verlesung entfällt daher!
- 4.) Die Prüfberichte für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 liegen noch nicht vor. Der „Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ hat bis heute keinen Prüfer entsendet. Die endgültigen Beschlussfassungen über die geprüften Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2020 und 2021 können aus o. g. Gründen noch nicht durchgeführt werden.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2021 (Der Jahresabschluss 2021 liegt ab sofort innerhalb der Öffnungszeiten im Genossenschaftsbüro zur Einsichtnahme auf - Bilanzblatt und Gewinn- und Verlustrechnung 2021 siehe Beilagen unten.)
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2021 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, **siehe Stimmzettel**).
- 9.) Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 (**siehe Stimmzettel**)
- 10.) Wahlen in den Vorstand (**siehe Stimmzettel**)
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat (**siehe Stimmzettel**)

Für den Vorstand:

KommR Ing. Raimund Kveton e.h.
Obmann

Mag. Walter Deutschmann e.h.
Obmann-Stellvertreter



Liebe Genossenschafterin!
Lieber Genossenschafter!

Aufgrund der **Empfehlung des GBVs („Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“)** und unter **Einhaltung der Regelungen im Bundesgesetzblatt Nr. 72/2022** haben wir uns auch dieses Jahr entschlossen, eine **schriftliche Generalversammlung** abzuhalten. Der dafür notwendige Beschluss wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15. September 2022 gefasst. Unter Beachtung der gesetzlichen Bedingungen ergibt sich folgende Vorgangsweise:

- Die **schriftliche Generalversammlung ist für Donnerstag, den 20. Oktober 2022 festgelegt.**
- Als Mitglied haben Sie die **Gelegenheit, bis zu 72 Stunden vor der Abstimmung schriftlich Stellung zu nehmen und schriftlich Fragen zu stellen (Abgabe im Büro oder SÜD-OST Briefkasten).** Die Beantwortung oder Stellungnahme erfolgt **unverzüglich** und wird **vor der Abstimmung schriftlich an die Genossenschafter übermittelt. Höflich ersuchen wir um Bekanntgabe von Fragen und/oder Stellungnahmen bis Donnerstag, den 13.10.2022, 24.00 Uhr.**
- Die Abstimmung erfolgt auf dem zur Verfügung gestellten **Stimmzettel**, den Sie **ausgefüllt mit Ihrem Namen spätestens am Tag der Abstimmung zur Post geben, im Büro oder im Briefkasten der Genossenschaft abgeben können.**

BILANZ per 31.12.2021

AKTIVA

| | Stand zum Ende des Geschäfts- jahres 2021 € | Stand zum Ende des Geschäfts- jahres 2020 € |
|--|--|--|
| A. ANLAGEVERMÖGEN: | | |
| I. Sachanlagen: | | |
| 1. Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte; | 533.895,00 | 531.795,00 |
| 2. Wohngebäude; | 22.318.506,12 | 18.346.557,58 |
| 3. Sonstige Gebäude; | 0,22 | 0,22 |
| 4. nicht abgerechnete Bauten | 0,00 | 4.932.506,98 |
| 5. Bauvorbereitungskosten; | 143.030,55 | 53.847,08 |
| 6. Geschäftsausstattung; | 10.437,17 | 10.536,49 |
| 7. Sonstige Sachanlagen; | 233,72 | 233,72 |
| Summe A | 23.006.102,78 | Summe A 23.875.477,07 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN: | | |
| I. Forderungen und Verrechnungen: | | |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung; | 6.318,37 | 3.751,76 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:</i> | 0,00 | 0,00 |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; | 1.182.312,18 | 1.435.975,66 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:</i> | 1.169.207,77 | 1.397.340,90 |
| 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände; | 14.490,45 | 26.608,01 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:</i> | 0,00 | 0,00 |
| <i>Summe Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:</i> | 1.169.207,77 | 1.397.340,90 |
| Summe | 1.203.121,00 | Summe 1.466.335,43 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten. | 7.098.144,29 | 6.339.108,64 |
| Summe B | 8.301.265,29 | Summe B 7.805.444,07 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN: | | |
| 1. gemäß § 39 Absatz 28 WGG; | 2.672.131,87 | 2.705.956,33 |
| 2. sonstige. | 3.078,65 | 4.400,02 |
| Summe | 2.675.210,52 | 2.710.356,35 |
| | 33.982.578,59 | 34.391.277,49 |

BILANZ per 31.12.2021

| | Stand zum Ende des Geschäfts- jahres 2021 € | Stand zum Ende des Geschäfts- jahres 2020 € |
|---|--|--|
| A. EIGENKAPITAL: | | |
| I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile | 32.934,00 | 32.450,34 |
| II. Gewinnrücklagen: | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung; | 5.502.183,45 | 5.264.775,48 |
| 2. satzungsmäßige Rücklagen; | 54.759,31 | 54.759,31 |
| 3. andere Rücklagen. | 9.666.547,93 | 9.381.861,20 |
| III. Bilanzgewinn: | | |
| Bilanzgewinn: | 292.197,22 | 284.686,73 |
| Summe A | 15.548.621,91 | Summe A 15.018.533,06 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN: | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen; | 81.548,00 | 73.346,00 |
| 2. Steuerrückstellungen. | 887,24 | 3.250,12 |
| 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung; | 123.325,07 | 109.862,17 |
| 4. sonstige Rückstellungen; | 37.018,22 | 33.205,72 |
| Summe B | 242.778,53 | Summe B 219.664,01 |
| C. VERBINDLICHKEITEN: | | |
| 1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung; | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 1.020.000,00 | 1.365.500,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 6.934.485,17 | 7.493.220,40 |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber; | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 113.500,00 | 113.500,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 8.907.738,81 | 9.021.541,17 |
| 3. Kautionen; | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 0,00 | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 11.480,25 | 11.261,25 |
| 4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung; | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 23.944,35 | 12.433,25 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 549.665,29 | 425.351,98 |
| 5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 374.100,72 | 55.888,77 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 0,00 | 0,00 |
| 6. sonstige Verbindlichkeiten. | | |
| - davon Steuern | 7.663,17 | 7.876,52 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 9.697,52 | 10.193,92 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 256.263,56 | 654.383,60 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 0,00 | 0,00 |
| Summe Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | 1.787.808,63 | 2.201.705,62 |
| Summe Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | 16.403.369,52 | 16.951.374,80 |
| Summe C | 18.191.178,15 | Summe C 19.153.080,42 |
| | 33.982.578,59 | 34.391.277,49 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) Nutzungsentgelte | 5.338.812,47 | 5.248.758,64 |
| b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge | 113.802,36 | 114.699,98 |
| Summe Umsatzerlöse | 5.452.614,83 | 5.363.458,62 |
| 2. aktivierte Eigenleistung | 14.792,29 | 10.114,21 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | |
| a) Erträge aus der Verrechnung | | |
| Hausbewirtschaftung | 248.385,58 | 217.126,78 |
| b) übrige | 4.922,84 | 5.521,86 |
| Summe sonstige betriebliche Erträge | 253.308,42 | 222.648,64 |
| 4. verrechenbare Kapitalkosten | -435.306,32 | -433.487,17 |
| 5. Instandhaltungskosten | -986.057,16 | -668.774,87 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne | -9.584,52 | -9.414,24 |
| b) Gehälter | -134.256,03 | -137.290,94 |
| c) soziale Aufwendungen | -43.865,99 | -37.465,10 |
| d) Kosten der Organe | -24.950,00 | -23.500,00 |
| Summe Personalaufwand | -212.656,54 | -207.670,28 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | | |
| 7. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | -960.558,44 | -960.558,44 |
| 8. Betriebskosten | -1.451.295,73 | -1.509.788,71 |
| 9. sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung | | |
| Hausbewirtschaftung | -1.005.851,12 | -707.779,58 |
| b) sonstiger Verwaltungsaufwand | -132.827,49 | -118.757,85 |
| c) übrige | -8.772,60 | -6.324,52 |
| Summe sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.147.451,21 | -832.861,95 |
| 10. Zwischensumme aus 1. bis 9. | 527.390,14 | 983.080,05 |
| 11. Zinsenerträge und ähnliche Erträge | 2.953,40 | 330,90 |
| 12. Zwischensumme aus 11 | 2.953,40 | 330,90 |
| 13. Ergebnis vor Steuern | 530.343,54 | 983.410,95 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -738,35 | -82,24 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | 529.605,19 | 983.328,71 |
| 16. Jahresüberschuss | 529.605,19 | 983.328,71 |
| 17. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen | -237.407,97 | -698.641,98 |
| 18. Bilanzgewinn | 292.197,22 | 284.686,73 |



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

Die Prüfberichte für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 liegen noch nicht vor. Der „Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ hat bis heute keinen Prüfer entsendet. Die endgültigen Beschlussfassungen über die geprüften Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2020 und 2021 können aus o. g. Gründen noch nicht durchgeführt werden.

Punkt 5 der Tagesordnung

Tätigkeitsbericht des Vorstandes – Obmann KommR Ing. Raimund Kveton:

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen und trotz der Einflüsse durch Pandemie und Energiethematik ist es uns gelungen, das abgelaufene Geschäftsjahr positiv zu gestalten.

Im Bereich der Wohnbauprojekte können wir auf eine vorliegende Baugenehmigung für das Objekt Bitterlichstraße 85 + 85a und die laufenden Einreich – bzw. Widmungsverfahren für die Bauvorhaben Oppenheimgasse, Bitterlichstraße 81 (Senfgasse) und Bitterlichstraße 87 verweisen. Der im Frühjahr 2022 geplante Baubeginn Bitterlichstraße 85 + 85a musste aufgrund massiv gestiegener Baukosten verschoben werden.

Als Instandsetzungsmaßnahmen sind Entwässerungsanlagen, Stiegenhaus- und Fassadenbeschichtungen, Sanierung der Gehwege sowie Attraktivierung der Grünanlagen im Objekt Senfgasse 1 in Umsetzung und vorgesehen.

Da unser langjähriger Partner für die Grünanlagen Oppenheimgasse und Klemens-Dorngasse leider verstorben ist, wird für diese Bereiche 2023 eine Angebotseinholung stattfinden.

Ebenso werden Winter- und Hausbetreuung neu vergeben bzw. bei den div. Gewerken (Elektriker, Installateur, Schlosser, ...) die Preisbildung geprüft.

Für das in den Jahren 2041 bzw. 2045 auslaufende Baurecht in der Oppenheimgasse 37 – 49 wurde uns mit Unterstützung des Aufsichtsrates eine Option auf frühzeitige Verlängerung vom Grundeigentümer zugesagt. Somit können wir in den nächsten Jahren auch hier größere Verbesserungsarbeiten und Sanierungsmaßnahmen planen.



An dieser Stelle möchte ich mich für die aktive Mithilfe und die produktiven Beiträge unserer Genossenschafter bedanken. Durch die vielen positiven Rückmeldungen sehen wir uns in unserem Wirken bestätigt und motiviert für die Zukunft.

Einen besonderen Dank an unsere Mitarbeiterinnen Frau Simone Lachnit und Frau Alice Paukner, ohne deren unermüdlichen Einsatz die Anforderungen mit so einer schlanken Organisation nicht machbar wäre.

Danke auch an Herrn Mag. Frank Maurer für die fachliche Beratung und Unterstützung.

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2021

Stellungnahme RW-Konsulent Mag. Frank Maurer:

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2021 beträgt € 292.197,22 (2020 284.686,73). Die finanziellen Auswirkungen der Corona Pandemie waren für die SÜD-OST auch in 2021 unwesentlich, daher konnte wieder ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Im Geschäftsjahr wurde von der Verwaltung und dem Vorstand ein Instandhaltungsvolumen in Höhe von rd. € 1,00 Mio. beauftragt und abgewickelt. Infolgedessen konnten Honorare in Höhe von rd. € 15,00 Tsd. im EVB verrechnet werden.

Der Ukrainekrieg hat in der gesamten Baubranche zu erheblichen Preissteigerungen bei zahlreichen Baumaterialien und Rohstoffen geführt. Da unter diesen Voraussetzungen die Neuerrichtung von leistbarem Wohnraum nicht möglich ist, wird das in Bauvorbereitung befindliche Projekt Bitterlichstraße 85 und 85a vorläufig nicht umgesetzt.

In Folge der guten Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft kann aber auch im Geschäftsjahr 2022 und in den Folgejahren mit positiven Ergebnissen gerechnet werden. Der Jahresabschluss 2021 liegt innerhalb der Geschäftszeiten in der Kanzlei zur Einsichtnahme auf.

Punkt 7 der Tagesordnung

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

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

zunächst einmal tut es mir sehr leid, dass wir auch diese Generalversammlung nicht in Präsenz durchführen können, aber die Experten prognostizieren gerade für Herbst eine weitere Welle der COVID-19 Erkrankungen und es schien uns daher geboten, mit Rücksicht auf die Gesundheit aller Personen, die Generalversammlung schriftlich durchzuführen.

Dabei gäbe es gerade jetzt, in dieser für uns schwierigen Zeit, einen hohen Gesprächs- und Diskussionsbedarf.

Im Namen des gesamten Teams des Aufsichtsrates darf ich mich nun aber den sachlichen Punkten widmen.

Lage der Genossenschaft:

Mit Fug und Recht können wir hier behaupten, dass das Team des Vorstandes, rund um Obmann KR Ing. Raimund Kveton, unterstützt von den Mitarbeiterinnen im Büro als auch von unserem Herrn Mag. Frank Maurer im Jahr 2021 eine hervorragende Arbeit geliefert hat.



Finanzsituation:

Die finanzielle Situation der Genossenschaft ist weiterhin als sehr gut zu bezeichnen, wir haben **genügend liquide Mittel** um geplante Projekte beginnen und umsetzen zu können.

Der **Jahresgewinn**, welcher durch die hervorragende Arbeit des Teams **€ 292.197,22** im Jahr 2021 betragen wird, wird dazu seinen Teil beitragen.

Wir waren aber noch vor einigen Monaten in der Situation, dass für unser Geld, welches bei den Banken gelegen ist, Negativzinsen verrechnet wurden. Ein Umstand, der uns alle nicht froh werden ließ.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates habe ich mich daher entschlossen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unser in den als Ersatz für den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied Herrn Mag. Christoph Marat, einen ausgewiesenen Experten in der Finanzwirtschaft, bei unseren gemeinsamen Sitzungen beratend beizuziehen.

Derzeit geht der Trend wieder in die andere Richtung, die angebotenen Zinsen können jedoch die aktuelle Inflation bei weitem nicht kompensieren.

Einzig bei den **„Verwaltungskosten“** werden wir traditionell in einem Jahr ohne Neubautätigkeit ein kleines „Minus“ schreiben, wir erwarten hier - nach erfolgter Prüfung durch den Verband - einen sogenannten „Hinweis“. Die Verwaltungskosten können im Wesentlichen nur mit einer Neubautätigkeit entsprechend verringert werden, die derzeit getätigten größeren Sanierungen reichen hier leider nicht ganz aus.

Verwaltung:

Der Aufsichtsrat kann sich in den gemeinsamen Sitzungen auch immer wieder überzeugen, dass die Verwaltung der Objekte der Genossenschaft gut durchgeführt wird. Alle unsere Objekte sind in einem brauchbaren Zustand, laufend werden entsprechende Renovierungsarbeiten durchgeführt, um die Substanz zu erhalten. Unterstützt wurde der Vorstand dabei seitens der Mitarbeiterinnen im Büro als auch für einige Monate von einem Hausarbeiter (Dienstverhältnis mittlerweile wieder beendet).

Der neue Vorstand wird dem Aufsichtsrat auch einen entsprechenden Investitionsplan für das kommende Jahr vorlegen.

Projekte:

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat eine Reihe von Projekten für die, auch mittel- bis langfristige, Zukunft vorgelegt.

Ein Projekt, welches kurzfristig geplant war und bereits auf Schiene schien, musste leider verschoben werden. Die Bebauung des Grundstückes Ecke **Burgenlandgasse 1/Bitterlichstraße** (vormaliger Parkplatz) schien aus zweierlei Gründen mit einem gewissen Risiko verbunden. Zum einen waren es die explodierenden Baukosten, welche dann plötzlich nicht mehr abzuschätzen waren. Innerhalb von wenigen Monaten war hier ein Plus von 30 bis 40%. Zum anderen hätte man sich entschieden trotzdem gleich zu bauen, wäre es aus der damaligen Sicht gar nicht sicher gewesen, das entsprechende Material zu bekommen und die Baustelle fertigzustellen.

Aus aktueller Sicht dürfte sich die Bauwirtschaft jedoch stabilisiert haben, trotz hoher Baupreise sehen wir jetzt die Möglichkeit, dass der Vorstand das Projekt umsetzen kann.

Auf der gegenüberliegenden Seite, dem Parkplatz in der **Bitterlichstraße 87**, soll ebenfalls ein Projekt realisiert werden, dafür ist jedoch noch eine Freigabe bei den zuständigen Stellen der Stadt Wien nötig, wie jedoch seitens des Vorstandes und des Architekten berichtet wird, wird dieses Vorhaben durchaus positiv gesehen.

Andere Projekte sind derzeit in Prüfung auf die Machbarkeit, auch hier ist der Vorstand sehr aktiv. Es obliegt mir jedoch nicht, darüber entsprechend zu berichten oder Auskunft zu geben. Projekte sollten dann vorgelegt werden, wenn eine Umsetzung auch realistisch möglich ist.



Baurecht Oppenheimgasse:

Das Baurecht in der Oppenheimgasse läuft zwar erst in den Jahren 2041 - 2045 aus, trotzdem ist es hier bereits gelungen, den Vorstand zu unterstützen und einen Termin mit den zuständigen Stellen der Stadt zu koordinieren. Warum ist es so wichtig, hier schon mehr als zwei Jahrzehnte im Voraus zu arbeiten? Ganz einfach, der Vorstand der Genossenschaft muss sich sicher sein, Investitionen durchführen zu können, ohne dass hier ein langfristiger finanzieller Schaden entsteht. Im Jahr 2024 ist es dann möglich, einen entsprechenden Optionsvertrag für eine Verlängerung zu unterzeichnen.

Energiewende:

Schon vor der letzten Generalversammlung wurde der Vorstand von mir über die geplante Energiewende in Wien - **„Raus aus Gas bis 2040“** - informiert.

In gemeinsamen Gesprächen ist man auch zu dem Entschluss gekommen, möglichst frühzeitig in dieses Thema einzusteigen und eher „früher“ als „später“ auf CO² sparende Energieformen umzusteigen.

Eine Aufgabe, die durch die explodierenden Gaspreise auch einem weiteren Druck ausgesetzt ist.

Ein für den Vorstand nicht ganz einfaches Vorhaben ist unser Gebäudemix vom Wohnhaus aus den 1960ern, über die Anlagen in der Senfgasse, den alten Baurechtssiedlungen bis hin zu den modernen Reihenhäusern in der Geißfußgasse, Klemens-Dorn-Gasse und Vollnhoferplatz - unterschiedlicher als man sich wünscht. Gerade einmal die Wohnhausanlage in der Schmidgunstgasse in Simmering, als unser letztes Projekt, heizt bereits mit Fernwärme.

Und dies alles soll möglichst unter einen Hut gebracht werden.

Was sind die Möglichkeiten? Fernwärme, Erdwärme, Luft-/Wärmepumpen oder gar ein eigenes Heizwerk?

Jedenfalls muss sich für unsere Häuser ein System ergeben, wo auch „Nebeninvestitionen“ so gering wie möglich sein müssen und auch keine zusätzlichen Verwaltungsaufgaben für die Genossenschaft anfallen.

Und gerade in diesem Bereich hat der Vorstand bereits eine hervorragende Arbeit erbracht. Gemeinsam mit Experten der Wien Energie, welche eine kostenlose Beratung durchführt, wurden hier bereits erste machbare Ansätze präsentiert. Derzeit ist noch eine Reihe von Details zu klären. Wir alle sind gespannt auf die Ergebnisse, die wir gegen Jahresende erwarten.

Abschluss:

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates darf ich Sie - werte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler - daher bitten, sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat für seine Tätigkeit die Entlastung zu erteilen.

Mit der Bitte um das Vertrauen darf ich auch darum ersuchen, den bisherigen Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates, welche sich der Wiederwahl stellen, das Vertrauen auszusprechen.

Wir alle, der Vorstand in seiner operativen Tätigkeit und der Aufsichtsrat in seiner überwachenden und beratenden Tätigkeit, wollen für Sie für die Zukunft die bestmöglichen Lösungen als Team finden.

Damit darf ich mich bei allen Mitgliedern des Vorstandes, Aufsichtsrates, Büromitarbeiterinnen und Beratern recht herzlich für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Für den Aufsichtsrat
Christian Hursky
Vorsitzender

Punkt 8 der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2021 (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 2021 zu genehmigen (liegen der Einladung bei).

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Der Vorstand stellt den Antrag, den Reingewinn 2021 in Höhe von € 292.197,22 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 2021

Abstimmung Vorstand (bitte am Stimmzettel!)

Abstimmung Aufsichtsrat (bitte am Stimmzettel!)

Punkt 10 der Tagesordnung

Wahlen in den Vorstand

Mag. Walter DEUTSCHMANN
Ing. Kurt LEHNERT

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Punkt 11 der Tagesordnung

Wahlen in den Aufsichtsrat

Ing. Ronald KAPUY
Clemens BECKER

Abstimmung bitte am Stimmzettel!

Ersatz: Mag. Christoph MARAT, Bernhard DESBALMES, Nicole GIEFING, BA

Abstimmung bitte am Stimmzettel!



Fragen zur 95. Generalversammlung der Genossenschaft Süd Ost,

eingbracht von: Familie Plattner und Kriegler

- **Zu Ihren Fragen bezüglich Beauftragung Wien Energie zur Erstellung eines Versorgungskonzeptes, Änderungen an den Gebäuden, Abhängigkeit von Fernwärme Wien, PV-Anlagen, Unterschiede Individuallösungen und Timeline** dürfen wir Sie informieren, dass Wien Energie kostenlos ein Konzept für optimale Versorgungslösungen angepasst an den jeweiligen Standort und an die gegebenen Rahmenbedingungen erstellt. Es liegt keinerlei Verpflichtung zur Abnahme einer Leistung von Wien Energie vor. Bei dem Objekt Senfgasse ist zu erwähnen, dass eine Wärmedämmung der Fassade auch einen Tausch der Fenster und Portale erfordern würde. Dies ist jedoch budgetär nicht gedeckt.

eingbracht von: Peter Kunit

- **Wie sieht der Plan für die Verbauung in der Senfgasse aus? Ist es geplant, vor der Schlafzimmerfront der Stiegen 20 und 21 ein Gebäude hochzuziehen, und wenn ja, auf wie viele Meter würde das neue Gebäude an die Front heran gebaut?** Der überarbeitete Entwurf sieht nur noch eine Verlängerung der Bauteile mit Stiege 1 und mit Stiege 19 in Richtung Bitterlichstraße vor.
- **Wäre es möglich, Bauarbeiten, egal ob in der Grünanlage, am Parkplatz oder an den Gebäuden, mit angemessener Frist und geplanter Dauer anzukündigen? Ich halte Kurse online im Home-Office, und plötzlich auftretender Baumaschinenlärm ohne Vorankündigung stört hier sehr.** Leider nicht möglich, Arbeiten werden in der Normalzeit durchgeführt. Wir sind jedoch bemüht, große Arbeiten rechtzeitig voranzukündigen.
- **Kommt zusammen mit der Fassadenbemalung der Anlage Senfgasse gleich eine neue, stärkere Dämmung? Mit den heutigen Energiepreisen amortisiert sich das relativ schnell, insbesondere wenn Gerüst und Anstrich sowieso gemacht werden.** Siehe Antwort Familie Plattner und Kriegler

eingbracht von: OstR. Mag. Elfriede Gold

- **Ist in naher Zukunft ein gemeinsamer Ausbau von Photovoltaikanlagen geplant? Es wäre ein Beitrag für die Umwelt und eine Möglichkeit mit einem Kredit eine Abschreibung weiterzugeben.** Das ist mit Sicherheit ein Grundstein der zukünftigen Energieversorgung.

eingbracht von: Gabriele und Roman Fleischer

- **Bezugnehmend auf die geplanten Bau-/Umbauprojekte in der Oppenheimgasse würden wir gerne wissen, was konkret umgesetzt werden soll, wie weit die Einreich- bzw. Widmungsverfahren sind und wann die Bauarbeiten beginnen sollen. Da mittlerweile einige unterschiedliche Gerüchte kursieren, möchten wir aus erster Hand erfahren, welche Stiegen mittelbar oder unmittelbar betroffen sind sowie welche Auswirkungen dies auf die bestehenden Objekte haben wird.** Das Widmungsverfahren ist noch im Laufen und erst nach Vorliegen entsprechender Bebauungsbestimmungen kann das Einreichverfahren angestrebt werden. Ein Bauzeitplan liegt folglich noch nicht vor. Sobald alle Details mit den Behörden geklärt sind, werden wir unsere Genossenschafter umfänglich informieren.

KommR Ing. Raimund Kveton e. h.
Obmann

Mag. Walter Deutschmann e. h.
Obmann-Stv.