

24.10.2025

PROTOKOLL

der 98. Generalversammlung vom 23.10.2025

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

Die Generalversammlung wurde statutengemäß einberufen und den Mitgliedern die Einladung namentlich am 03.10.2025 zugestellt.

Die Generalversammlung wurde um 18.00 Uhr einberufen und beginnt um 18.06 Uhr im Vortragssaal der Volkshochschule PAHO, 1100 Wien, Ada-Christen-Gasse 2B.

Der Genossenschaft gehören am Tage der Generalversammlung 1.535 Mitglieder an. Die Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist mit der Anwesenheit von 170 Mitgliedern inklusive 38 Vollmachten gem. § 33 der Satzung gegeben.

Obmann KR Ing. Kveton eröffnet die Generalversammlung und begrüßt die Mitglieder.

Zur Generalversammlung waren eingeladen:

- der Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband: entschuldigt
- Das Amt der Wiener Landesregierung, MA 50, Aufsicht über gemeinn. Bauvereinigungen: Frau Elmedina Hamzic

TAGESORDNUNG (T.O.)

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmenzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger
- 3.) Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 18.10.2024
- 4.) Beschlussfassung und Bericht über den Prüfungsbericht Nr. 12.679 vom 13.06.2025 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 und endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungs- vorschlages für das Geschäftsjahr 2024
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwen- dungsvorschlag des Geschäftsjahres 2024 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“).
- 9.) Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
- 10.) Wahlen in den Vorstand
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat
- 12.) Allfälliges

Punkt 1 der Tagesordnung

Bestimmung des Schriftführers und der Stimmenzähler durch den Versammlungsleiter

Schriftführerin: Lachnit Simone

Stimmenzähler: Dunker Claudia, Exinger Susanne, DI Handler-Kunze Viviane

Punkt 2 der Tagesordnung

Wahl der Protokollbeglaubiger

Vorschlag Protokollbeglaubiger Dr. Tomasek Johann, Nitschmann Bernd

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 1

Punkt 3 der Tagesordnung

Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 18.10.2024

Genossenschaftsmitglieder Bernd Nitschmann bestätigt die Richtigkeit des Generalversammlungsprotokolls und stellt den Antrag, von einer Verlesung desselben Abstand zu nehmen.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 0

Punkt 4 der Tagesordnung

Beschlußfassung und Bericht über den Prüfungsbericht Nr. 12.679 vom 13.06.2025 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 und endgültige Beschlußfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung

Frau Mag. Gugler erklärt die wichtigsten Punkte der Kurzfassung und erwähnt, dass wir wieder einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 11 (6 VS + 5 AR)

Punkt 5 der Tagesordnung

Tätigkeitsbericht des Vorstandes

Obmann KR Ing. Kveton:

div. Großinstandhaltungen:

- Oppenheimgasse 37 – 47 - Erneuerung Beleuchtung
- Oppenheimgasse 49 – Dacherneuerung
- Senfgasse 1 – Gänge im Kellerbereich - sowohl Bodensanierung als auch Malerarbeiten

Neubau:

Bitterlichstraße 85 + 85a planmäßig ohne besondere Vorkommnisse – Vergabe ab 4/2026

Projekte:

- Senfgasse 1 – Widmung für Verlängerung Stg. 1 + 19/Amtsblatt
- Bitterlichstraße 87 – Widmung für Parken + Wohnen – Machbarkeitsstudie beauftragt
- Oppenheimgasse 37 – 47 – Parkplätze – Nachverdichtung

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2024

Frau Mag. Gugler erläutert die Bilanz 2024.

Punkt 7 der Tagesordnung

Bericht und Anträge des Aufsichtsrates

AR-Vorsitzender Hursky:

Großer Dank an den Vorstand für die gute Arbeit! Einen besonderen Dank an AR-Mitglied Clemens Becker, der von dieser Funktion zurücktritt. In den diversen Ausschüssen (Wohnungsausschuss, Bauausschuss, ...) wurde wieder sehr intensiv gearbeitet.

Punkt 8 der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2024 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“)

Obmann KR Ing. Kveton stellt den Antrag, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 zu genehmigen.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 11 (6 VS + 5 AR)

Der Vorstand stellt den Antrag, den Reingewinn 2024 in Höhe von € **678.192,82** der Rücklage zuzubuchen.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 11 (6 VS + 5 AR)

Punkt 9 der Tagesordnung

Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr und den Jahresabschluss 2024

Abstimmung Vorstand: Gegen: 0 Enthaltung: 6 (6 VS)
Abstimmung Aufsichtsrat: Gegen: 0 Enthaltung: 5 (5 AR)

Punkt 10 der Tagesordnung

Wahlen in den Vorstand

SOLL DAS VORSTANDSMITGLIED WIEDERGEWÄHLT WERDEN?

Abstimmung: **Mag. Walter DEUTSCHMANN** Gegen: 0 Enthaltung: 3
Ing. Kurt LEHNERT Gegen: 1 Enthaltung: 1

Punkt 11 der Tagesordnung

Wahlen in den Aufsichtsrat

SOLL DAS AUFSICHTSRATMITGLIED WIEDERGEWÄHLT WERDEN?

Abstimmung: Ing. Ronald KAPUY Gegen: 0 Enthaltung: 1

SOLL DAS ERSATZMITGLIED IN DEN AUFSICHTSRAT GEWÄHLT WERDE

Clemens BECKER scheidet aus.

Abstimmung: **Claudia DUNKER** Gegen: 0 Enthaltung: 1

für den AUFSICHTSRAT - ERSATZMITGLIEDER:
Nicole Giebing, BA, Manuela Sachs, Daniel Nowak

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 0

Punkt 12 der Tagesordnung

Allfälliges

Obmann Kveton verabschiedet Frau Mag. Gugler und bedankt sich für die Zusammenarbeit. Danach gibt er das Wort an Bezirksvorsteher Marcus FRANZ (=Genossenschaftsmitglied) weiter, der die Problematik (Autoraser, Lärmelästigung, Verschmutzungen, Ansammlungen tlw. mit Klappstühlen im Bereich des Parkplatzes bzw. auf der Straße, ...) und Maßnahmen im Bereich der Filmteichstraße erläutert. Es erfolgen div. Wortmeldungen von betroffenen Mietern bzw. wird das Thema ausführlich diskutiert.

Herr Mag. Neundlinger:

Welche Ideen gibt es betreffend Energieversorgung (Raus aus Gas)?

Das Hundeproblem (Verschmutzung, Lärmelästigung) besonders in der Senfgasse nimmt zu – ersucht wieder verstärkte Rundschreiben durchzuführen.

Obmann Kveton:

Bezüglich Energieversorgung sind wir abwartend, jedoch ist die Genossenschaft in Vorbereitung/Prüfung alternativer Möglichkeiten (ev. im Bereich der Musterhäuser/WIG – Option Energiegemeinschaft im Falle eines Wohnbaus). Die Fernwärme hat eine Absage erteilt. Hundeproblem ist uns bekannt, es kommt verstärkt zu Geruchsbelästigungen – leider ist die Senfgasse eine „Durchzugsstraße“ für Hundebesitzer (außerhalb der WHA) – unverständlich, da es im Umkreis ausreichend Hundezonen gibt. Ein „strengeres“ Rundschreiben ist angedacht, jedoch haben wir keine wirkliche Handhabe. Es wurden verstärkt Bodendecker und Gebüsche angepflanzt, um eine Abgrenzung für die Hunde zu schaffen.

Frau Wöckinger:

Fragt an, welches Lokal auf die Ecke Laaer Berg-Straße/Bitterlichstraße kommt.

Obmann Kveton:

Leider haben wir hierzu keinerlei Informationen, da dieses Geschäftslokal von der Gemeinde Wien vergeben wird.

Anfrage einer Mieterin:

Die Arztversorgung am Laaerberg ist nicht ausreichend, da nach der Pensionierung von Frau Dr. Bauer vor ca. 2 Jahren keine Nachbesetzung erfolgte. Gibt es Informationen hierzu?

Obmann Kveton:

Es gibt die Überlegung, ev. im Neubau Bitterlichstraße 85 + 85a eine Ordination zu ermöglichen.

Herr Harwanegg meldet sich zu Wort und berichtet, dass nach der Pensionierung von Frau Dr. Bauer eine Ausschreibung der Stelle erfolgte, jedoch der Arzt, der die Zusage erhalten hatte, die Räumlichkeiten von Frau Dr. Bauer nicht anmieten wollte. Die Frist ist mittlerweile abgelaufen – Planung eines Pensionistenhauses mit Ärztezentrum in der Nähe Violaparks – Problematik bleibt jedoch, da auch Frau Dr. Schirk mittelfristig in Pension gehen wird. Es wird nach weiteren Möglichkeiten in der Nähe für einen praktischen Arzt gesucht.

Herr Nowotny:

Werden PV-Anlagen in der Kronawettergasse demnächst auch straßenseitig (südseitig) genehmigt?

Obmann Kveton:

Ja, mit Einschränkung – Durchführung straßenseitig darf nur mit ziegelsteinfarbige Panelen erfolgen.

Herr Nitschmann:

Im Neubau gibt es eine Glasfaseranbindung für Internet – geplant für die gesamte Burgenlandgasse?

Obmann Kveton:

Diese Option sollte möglich sein, da tlw. in der Burgenlandgasse schon vorhanden, muss mit A1 abgeklärt werden.

Keine weiteren Wortmeldungen - Ende: 19.50 Uhr

Schriftführer:



Protokollbeglaubiger:



