

17.10.2023

PROTOKOLL

der 96. Generalversammlung vom 16.10.2023

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 04.10.2023 zugestellt.

Die Generalversammlung wurde um 18.00 Uhr einberufen und beginnt um 18.05 Uhr im Vortragssaal FH Campus, 1100 Wien, Favoritenstraße 226.

Der Genossenschaft gehören am Tage der Generalversammlung 1.529 Mitglieder an. Die Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist mit der Anwesenheit von 190 Mitgliedern inklusive 38 Vollmachten gem. § 33 der Satzung gegeben.

Folgende/s Mitglied/er haben sich für die Generalversammlung entschuldigt:
Mag. Andreas Grassl, Helga Musil, Helga Pfeiler, Elfriede Schneider

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: (entschuldigt)

TAGESORDNUNG

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmenzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger
- 3.) Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 20.10.2022
- 4.) Beschlussfassung und Bericht über die Prüfungsberichte Nr. 12.213 + 12.214 vom 03.03.2023 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 2020 + 2021 und endgültige Beschlussfassung über die geprüften Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2020 + 2021 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungs-vorschlages für das Geschäftsjahr 2022
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungs-vorschlag des Geschäftsjahres 2022 (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 2022
- 10.) Wahlen in den Vorstand
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat
- 12.) Allfälliges

Punkt 1 der Tagesordnung

Bestimmung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter

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

Punkt 2 der Tagesordnung

Wahl der Protokollbeglaubiger

Vorschlag Protokollbeglaubiger Dr. Tomasek Johann, Plattner Erich

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 2

Punkt 3 der Tagesordnung

Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 20.10.2022

Genossenschafter Erich Plattner 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 die Prüfungsberichte Nr. 12.213 + 12.214 vom 03.03.2023 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 2020 + 2021 und endgültige Beschlussfassung über die geprüften Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2020 + 2021 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung

Mag. MAURER erklärt die wichtigsten Punkte der Kurzfassung.

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

Punkt 5 der Tagesordnung

Tätigkeitsbericht des Vorstandes

Obmann KR Ing. Kveton:

Senfgasse 1: Wegbeleuchtung modernisiert und erweitert, Fassadensanierung, Garagendeckendämmung, Oberflächenentwässerung

Oppenheimgasse: Grünanlagen massive, notwendige Rückschnitte von Bäumen und Sträucher, Asphaltierungsarbeiten bei den Gehwegen – Vermeidung Stolpergefahr

Geißfußgasse: Sanierung des Spielplatzes

Bauvorhaben:

- Bitterlichstraße 81/Senfgasse 1 – Autoabstellplätze – Nachverdichtung – Widmungsverfahren
- Bitterlichstraße 85+85a – Wohnhaus – Baugenehmigung, jedoch aufgrund der hohen Baukosten noch keine Realisierung möglich
- Bitterlichstraße 87 – Wohnhaus – Widmungsverfahren
- Oppenheimgasse – Nachverdichtung – Parkplätze und ev. Aufstockung – Widmungsverfahren

Energieversorgung – in Planung – es gibt im Anschluss eine Informationsveranstaltung

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2022

Mag. Maurer erläutert die Bilanz 2022.

Punkt 7 der Tagesordnung
Bericht und Anträge des Aufsichtsrates

AR-Vorsitzender Hursky:

Die letzten drei Jahre mit Corona waren herausfordernd – Preise für Bautätigkeiten massiv erhöht, daher keine Neubauten möglich.

Für das Grundstück Oberlaa gab es ein Widmungsverfahren – leider erfolgte keine Änderung, daher Prüfung anderer Möglichkeiten für Bautätigkeit, wie Nachverdichtung.

Thema „Raus aus Gas“ bringt große Herausforderungen für eine alternative Energieversorgung der Objekte, es werden Möglichkeiten gesucht.

Großer Dank an den Vorstand für die gute Arbeit!

Punkt 8 der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2022 (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 2022 zu genehmigen.

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

Der Vorstand stellt den Antrag, den Reingewinn 2022 in Höhe von € **368.942,95** 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 2022

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

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

Punkt 10 der Tagesordnung

Wahlen in den Vorstand

SOLL DAS VORSTANDSMITGLIED WIEDERGEWÄHLT WERDEN?

Abstimmung: **KR Ing. Raimund KVETON** Gegen: 0 Enthaltung: 1

Punkt 11 der Tagesordnung

Wahlen in den Aufsichtsrat

SOLL DAS AUFSICHTSRATMITGLIED WIEDERGEWÄHLT WERDEN?

Abstimmung: **Mag. Andreas GRASSL** Gegen: 0 Enthaltung: 0

für den AUFSICHTSRAT:

Ersatz: Marat Christoph MA, Claudia Dunker, Nicole Giefing, BA

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 1

Punkt 12 der Tagesordnung

Allfälliges

Herr Harwanegg:

Warum ist Herr Mag. Neundlinger nicht mehr Obmann? – Antwort: Er hat uns auf eigenen Wunsch verlassen.

Hinterfragung der Verdichtungen/Versiegelung im Bereich Bitterlichstraße – bzw. hat sich die Genossenschaft für Bauprojekt „Viola Park“ beworben? – Antwort: Es werden die bestehenden Parkplätze verbaut und es gibt ein Grünraumkonzept woraus ersichtlich ist, dass keine Grünflächen entfallen.

Für das Projekt „Viola Park“ gab es seitens Süd-Ost keine Bewerbung, unsere Genossenschaft ist hierfür zu klein, und die Baukosten/Mietkosten sind aus unserer Sicht zu hoch.

Frau Kunit/Palisagasse 22:

Es gibt in manchen Objekten Außenjalousien – Möglichkeit, dass auch in Palisagasse 22 diese eingebaut werden? – Antwort: Wird geprüft – ev. Mieterbefragung

Wie sieht es mit Balkonkraftwerken aus? – Antwort: Davon ist eher abzuraten, eher Anlagen auf Dächern montieren – effektiver.

Herr DI Dr. Scheuer/Senfgasse 1:

Gibt es zu den geplanten Nachverdichtungen Pläne? – Antwort: Es gibt ein Konzept und man kann gerne in diese Unterlagen in den Räumlichkeiten der Genossenschaft nach Voranmeldung Einsicht nehmen.

Herr Höss/Weichselbaumgasse:

Bedenken wegen Verdichtung Oppenheimgasse – vor allem für Altm Mieter und auch wegen Baurechtsgrund. Wie weit geht die Verpflichtung, bauen zu müssen? – Antwort: Die Genossenschaft kann frühestens in zwei Jahren wegen einer Option ansuchen – es gibt und gab Verhandlungen bzw. Gespräche bezüglich des Baurechtsvertrages. Rechte und Annehmlichkeiten der Altm Mieter müssen erhalten bleiben.

Mag. Maurer erläutert die Frage, was passiert, wenn die Süd-Ost keine Bautätigkeiten hat:

Da es sich um eine Bauvereinigung handelt, besteht die gesetzliche Verpflichtung, Bautätigkeiten durchzuführen. Weil es am Markt keine leistbaren Grundstücke gibt, steht die Süd-Ost unter Zugzwang und es besteht in der Nachverdichtung die Möglichkeit, die Verpflichtung zu erfüllen und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Bei Nichterfüllung gibt es Beanstandungen durch den Revisionsverband, das Eskalationsszenario sieht so aus, dass das Vermögen eingezogen wird und eine andere Bauvereinigung die Geschäfte übernehmen müsste.

Herr Schinninger/Kronawettergasse:

Wann ist die Blockade bezüglich Installation Photovoltaikanlagen in den Siedlungshäusern zu Ende, zu beachten ist, dass die Siedlungshäuser ohne Heizung vermietet werden – Mietersache. – Antwort: Es gibt im Anschluss eine Informationsveranstaltung zum Thema Energieversorgung, man sucht gemeinschaftliche Lösungen, daher werden derzeit Einzelprojekte nicht genehmigt.

Herr Plattner/Senfgasse 1:

Warum wurde die Fassade in der Senfgasse nicht gedämmt? – Antwort: Die Fensterfronten/Portale sind zu groß – nicht effektiv. Fenstertausch ist nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand möglich, da die Fensterrahmen zu schmal sind – Umstieg auf ein neues System würde pro Balkonportal ca. € 25.000,00 kosten – nicht finanzierbar.

Ist für das Objekt Geißfußgasse eine Wärmedämmung geplant? – Antwort: Planung ja, gibt jedoch noch keine Entscheidung.

Keine weiteren Wortmeldungen - Ende: 19.10 Uhr

Schriftführer: Podewil

Protokollbeglaubiger: Yukun

Olthoff 8.11.23
Yukun 7.11.23