

Wien, am 23.11.2021

Protokoll

**über die 65. ordentliche Generalversammlung vom 23.11.2021
der Patria Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mbH**

Aufgrund der aktuellen Situation mit dem Corona Virus wird den Mitgliedern die Möglichkeit geboten der Sitzung digital beizuwohnen.

TeilnehmerInnen:

<u>Name</u>	<u>Funktion</u>	<u>anwesend</u>
Dr. Ihor Andrij Maritzak	Obmann Vorstand	digital
Andreas Reittinger	Obmannstellvertreter Vorstand	digital
Sabine Maritzak	Mitglied Vorstand	digital
Dir. Wolfgang Drexler	Vorsitzende Aufsichtsrat	digital
Mag. Julia Binder	Stellvertreterin Vorsitzende Aufsichtsrat	digital
Dkfm. Bernd Scherz	Mitglied Aufsichtsrat	digital
Barbara Würzelberger	Mitglied Aufsichtsrat	digital
Elisabeth Kain, BA	ÖVW, Leiterin Immobilienverwaltung	digital
Johann Butter, MA, BA	ÖVW, Leiter Finanzbuchhaltung, Bilanzierung	digital
Elisabeth Karall	ÖVW, Assistenz	digital
Nicole Förtsch	ÖVW, Assistenz	digital
OAR Walter Nowotny	Vertreter des Amtes der Wiener Landesregierung	digital

Zeit: 17:00 Uhr bis 17:40 Uhr

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlußfähigkeit
2. Wahl der Niederschriftsbeglaubiger
3. Ernennung des Schriftführers und der Stimmenzähler
4. Bericht des Vorstandes
5. Bericht des Aufsichtsrates
6. Endgültige Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2019
7. Endgültige Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019
8. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 11.812 vom 23.02.2021 des österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019
9. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2020 - vorbehaltlich der Verbandsprüfung
10. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 - vorbehaltlich der Verbandsprüfung
11. Wahlen in den Aufsichtsrat
12. Allfälliges

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlußfähigkeit

Um 17:00 Uhr eröffnet der Vorstandsobmann Herr Dr. Ihor Andrij Maritzzak die 65. ordentliche Generalversammlung und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist. Sofern keine Beschlussfähigkeit gegeben ist, ist lt. Satzung das Abwarten einer halben Stunde erforderlich. Danach können Beschlüsse ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlossen werden. Um keine Unterbrechung für die anwesenden Teilnehmer zu verursachen, werden die Beschlüsse zum Ende der Versammlung gefasst und mit der Berichterstattung fortgeführt.

Herr Dr. Maritzzak begrüßt alle erschienenen Mitglieder, den Vorstand und Aufsichtsrat, sowie Herrn OAR Nowotny als Vertreter der Wiener Landesregierung. Der Revisionsverband lässt sich entschuldigen.

Der Obmann teilt mit, dass 7 Mitglieder digital anwesend sind. Die Mitglieder wurden satzungsgemäß durch Bekanntmachung in der Wiener Zeitung (Amtsblatt Nr. 220 vom 12.11.2021) eingeladen und informiert. Zum Zeitpunkt der Generalversammlung hat die Genossenschaft 560 Mitglieder.

Der Obmann beantragt bzw. legt als Versammlungsleiter fest, dass gemäß § 31 (2) und (4) der Satzung die Abstimmungen durch Handhebung vorgenommen werden. Es wird diesem Antrag bzw. Festlegung nicht widersprochen. Damit gilt dieser Modus für diese Generalversammlung als festgelegt.

2. Wahl der Niederschriftsbeglaubiger

Herr Dr. Maritzzak schlägt vor, Frau Elisabeth Karall und Frau Elisabeth Kain, BA zu Niederschriftsbeglaubigern zu bestellen.

Beschluss:
Der Vorschlag wird mit 7 von 7 Stimmen dafür einstimmig angenommen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

3. Ernennung des Schriftführers und der Stimmenzähler

Der Obmann ernennt Frau Nicole Förtsch als Schriftführerin. Zu den Stimmenzählern werden Frau Förtsch und Frau Würzelberger ernannt.

4. Bericht des Vorstandesobmannes

Der Obmann übergibt den Vorsitz an den Aufsichtsratsvorsitzenden mit der Bitte ihm das Wort zu erteilen.

Der Obmann berichtet:

Organe/Allgemeines:

Seit der letzten Generalversammlung haben 4 gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates stattgefunden.

Verwaltungstätigkeit:

Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft umfasst zum 31.12.2020 insgesamt 514 (Vorjahr: 432) Einheiten, davon 459 (Vorjahr 408) Wohnungen, 5 (Vorjahr 5) Lokale, 46 (Vorjahr 15) Garagen und 4 (Vorjahr 4) Abstellplätze.

Bauvorhaben:

Am 28.12.2017 wurde mit dem Bau von 30 geförderten Mietwohnungen beim Objekt 1110 Wien, Csokorgasse 4 begonnen. Durch diesen Baubeginn wurde die mit Bescheid vom 16.12.2015 bewilligte Baupause aufgehoben. Das Objekt Csokorgasse 4 wurde am 01.09.2020 bezogen.

Am 22. Mai 2018 wurde mit dem Projekt „Wohnen am Marchfeldkanal“ (vormals „Nördliches Heeresspital“) mit dem Bau von 21 geförderten Mietwohnungen begonnen. Das Objekt mit der Anschrift Johann-Weber-Straße 3 wurde am 01.06.2020 bezogen.

Die Genossenschaft hat über die betreuende Gesellschaft ein Bauprojekt im Nordbahnviertel akquiriert. Der Baubeginn für die 24 geförderten Mietwohnungen im Wohnungseigentum ist für das erste Quartal 2024 geplant.

Damit erfüllt die Genossenschaft auch nachhaltig ihren Zweck im Sinne der Satzung und den rechtlichen Bestimmungen.

Jahresabschluss 2020:

Die Mitglieder haben die Möglichkeit die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 auf der homepage abzurufen. Es wird vermerkt, dass sich die Bilanz 2020 noch in Prüfung durch den Revisionsverband befindet und daher vorerst nur die ungeprüfte Version zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Vermögens- und Kapitallage ist zum 31.12.2020 geordnet und gesichert. Die Gegenüberstellung des langfristigen Vermögens zum langfristigen Kapital ergab eine Überdeckung von rd. 2,41 Mio Euro (Vorjahr: 2,40 Mio. Euro).

Der Bilanzgewinn 2020 beträgt EUR 110.256,72 und ist damit um 19,04 % niedriger als der Vorjahreswert (Vorjahr: EUR 136.193,65).

Die Bilanzsumme von EUR 14.399.300,33 ist im Vergleich zum Vorjahr um 23,57 % gestiegen (Vorjahr: EUR 11.652.450,93).

Das Eigenkapital beträgt EUR 3.766.940,64 (2019: EUR 3.663.875,28). Die stillen Reserven (WGG Komponenten) betragen EUR 35.991,81 (Vorjahr: EUR 27.078,00).

Es war kein Reservekapital im Sinne des § 7 Abs 6 WGG, welches latent zu einer Steuerpflicht führen könnte, vorhanden.

Die Kennzahlen gemäß §§ 23 und 24 URG ergaben eine Eigenmittelquote von 26,2 % (im Vorjahr: 31,4 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 40,4 Jahren (im Vorjahr 58,7 Jahre). Es besteht daher keine Rechtsvermutung eines Reorganisationsbedarfes. Diese Bestimmungen sind seit dem 01.08.2019 für den WGG Bereich nicht mehr anzuwenden, dienen aber der Information.

Die Zahlungsfähigkeit war zum Bilanzstichtag 31.12.2020 gegeben.

Die Ertragslage war im Berichtsjahr im operativen Bereich und insgesamt weiterhin positiv. Der Verwaltungskostendeckungsgrad betrug im Jahr 2020 85,2 % (2018: 90,1 %).

Die im Ergebnis berücksichtigten Leerstandskosten betragen im Jahr 2020 EUR 13.052,94 (Vorjahr: EUR 274,33). Die Einnahmen aus der für die Abdeckung der Leerstandskosten vorgesehenen Rücklage iHv 2% ISd § 14 Abs 1 Z 8 WGG im Jahr 2020 EUR 7.504,69 (Vorjahr: EUR 5.394,80). Im Wesentlichen resultieren die Leerstandskosten aus Garagenleerständen und coronabedingt dem Bezug der Csokorgasse 2.

Da die Prüfung durch den Revisionsverband noch nicht abgeschlossen ist, sind Änderungen möglich.

5. Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Obmann übernimmt wieder den Vorsitz und übergibt das Wort an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dir. Drexler berichtet:

Der Aufsichtsrat hat in den gemeinsamen Sitzungen in sehr guter und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Vorstand Beschlüsse gefasst und sich über den laufenden Geschäftsablauf informiert.

Der Prüfungsbericht Nr. 11.812 für das Geschäftsjahr 2019 vom 23.02.2021 wurde in der gemeinsamen Sitzung vom 29.06.2021 behandelt und zum Beschluss empfohlen. Herr Dir. Drexler gibt bekannt, dass er auf die Verlesung des Prüfungsberichtes verzichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt über diesen Prüfungsbericht endgültig Beschluss zu fassen. Der Obmann des Vorstandes stellt daher nachstehende Anträge:

6. Endgültige Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2019

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 wird endgültig zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 wird unverändert gegenüber dem vorläufigen Beschluss mit 7 von 7 Stimmen beschlossen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

7. Endgültige Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 wird endgültig zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss:
Die endgültige Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 wird mit 7 von 7 Stimmen beschlossen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

8. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 11.812 vom 23.02.2021 des österr. Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates verzichtet auf das Verlesen der Kurzfassung des Prüfungsberichtes 2019, die auf der homepage zur allgemeinen Einsicht eingestellt wurde und empfiehlt endgültig darüber Beschluss zu fassen.

Beschluss:
Der Prüfungsbericht 2019 wird mit 7 von 7 Stimmen dafür einstimmig zur Kenntnis genommen und zum Beschluss erhoben.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

9. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2020 - vorbehaltlich der Verbandsprüfung

Der Obmann berichtet:

Es liegen der ungeprüfte Jahresabschluss und Lagebericht 2020 vor. Der Bilanzgewinn für das Jahr 2020 beträgt € 110.256,72. Herr Dr. Maritzcak schlägt namens des Vorstandes vor, den Bilanzgewinn 2020 wie folgt zu verteilen:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklagen: € 0,00 (da ausreichend dotiert)

Dotierung der freien Rücklage: € 110.256,72

Beschluss:
Der Jahresabschluss samt Lagebericht, sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2020 werden vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverbandes mit 7 von 7 Stimmen einstimmig beschlossen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

10. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 - vorbehaltlich der Verbandsprüfung

Herr Dir. Drexler stellt den Antrag, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung, vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverband, zu erteilen.

Beschluss:
Die Entlastung des Vorstandes wird vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverbandes mit 4 von 7 Stimmen dafür beschlossen, bei Stimmenthaltung der Betroffenen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

Herr Dr. Maritzak stellt den Antrag, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverband zu erteilen.

Beschluss:
Die Entlastung des Aufsichtsrates wird vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverbandes mit 3 von 7 Stimmen dafür beschlossen, bei Stimmenthaltung der Betroffenen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

11. Wahlen in den Aufsichtsrat

Alle Wahlen erfolgen gemäß § 31 Abs. 4 der Satzung durch Zuruf bzw. Handhebung, da eine vorwiegend virtuell abgehaltene Versammlung nicht anders administrierbar ist.

Zur Wiederwahl als Vorsitzender Dir. Wolfgang Drexler.

Beschluss:
Die Wiederwahl von Herrn Dir. Wolfgang Drexler als Vorsitzender wird mit 6 Stimmen einstimmig beschlossen, bei Stimmenthaltung des Betroffenen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

Der Gewählte nimmt die Wahl an.

Zur Wiederwahl als Vorsitzende Stellvertreterin stellt sich Frau Mag. Julia Binder.

Beschluss:
Die Wiederwahl von Frau Mag. Julia Binder als Vorsitzende Stellvertreterin wird mit 6 Stimmen einstimmig beschlossen, bei Stimmenthaltung des Betroffenen.

Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

Frau Mag. Binder nimmt die Wahl an.

Zur Wiederwahl als Aufsichtsratsmitglied stellt sich Herr Dkfm. Bernd Scherz.

Beschluss:

Die Wiederwahl von Herrn Dkfm. Bernd Scherz als Aufsichtsratsmitglied wird mit 6 Stimmen einstimmig beschlossen, bei Stimmenthaltung des Betroffenen.

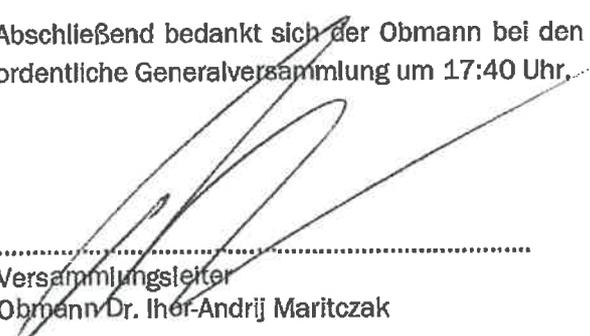
Anmerkung: Der Beschluss wurde erst nach Abwarten einer halben Stunde gefasst.

Herr Dkfm. Scherz nimmt die Wahl an.

12. Allfälliges

Zu diesem Punkt werden keine Themen vorgebracht.

Abschließend bedankt sich der Obmann bei den Mitgliedern für die Teilnahme und schließt die 65. ordentliche Generalversammlung um 17:40 Uhr.


.....
Versammlungsleiter
Obmann Dr. Iher-Andrij Maritzcak


.....
Schriftführer
Nicole Förtsch


.....
1. Niederschriftsbeglaubiger
Elisabeth Kain, BA


.....
2. Niederschriftsbeglaubiger
Elisabeth Karall