

MBR-Newsletter September 2020

Inhalt dieser Ausgabe:

- MBR-Newsletter in neuem Gewand
- Hauptversammlung 2020
- Oberflächenverkehr: Erster, kleiner Schritt
- Ab sofort: Neue MBR-Facebook-Gruppe
- Commerzialbank und Mieten

MBR-Newsletter in neuem Gewand

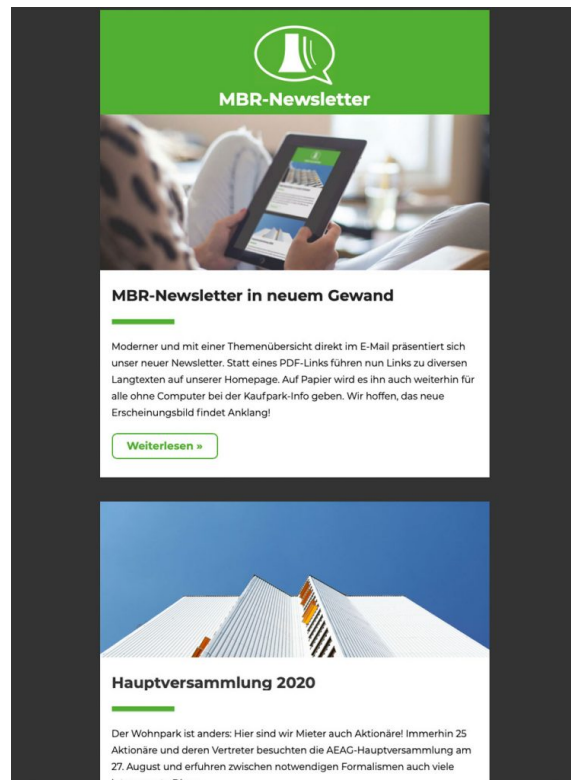
Bessere Kommunikation und mehr Dialog: Ein wichtiger Bestandteil sind da selbstverständlich die über 450 Empfänger*innen unseres MBR-Newsletters.

Neben einer Modernisierung im neuen MBR-Erscheinungsbild bietet der Newsletter daher nun erste Inhalte bereits direkt im E-Mail an. Das soll einen schnellen Überblick verschaffen, mit den weiterführenden Links kann man sich hingegen wie gewohnt gezielt weiter informieren.

Zusätzlich werden wir für Bewohner*innen ohne Computer weiterhin eine Version auf Papier in der Kaufpark-Info anbieten.

Wir hoffen, das neue Erscheinungsbild findet Anklang!

P.S.: Selbstverständlich freuen wir uns über weitere [Newsletter-Anmeldungen](#)!



Hauptversammlung 2020

Aufgrund der aktuellen Lage fand die Hauptversammlung diesmal in der Tennishalle beim Block C statt. Aufsichtsrat und Vorstand haben auch heuer wieder in gewohnt kompetenter Weise und gemäß den Rechtsvorschriften berichtet. Entsprechend hat die Versammlung anschließend die Berichte zur Kenntnis genommen und die eingebrachten Anträge beschlossen.

Darüberhinaus haben sich nicht nur die teilnehmenden Mieterbeiräte, sondern auch diverse Mieter und Aktionäre wieder mit Fragen zu Wort gemeldet. Selbstverständlich waren auch die letzten aktuellen Entwicklungen ein Thema.

Commerzbank Mattersburg

Der zuständige Direktor Dr. Baringer berichtete auf Nachfrage, dass neben der GESIBA auch die AEAG durch eine Einlage über rund 7 Mio. € geschädigt wurde. Wie der MBR bereits berichtet hat, besteht – nicht zuletzt aufgrund der strengen Rechtsvorschriften im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) – auch nach Aussage des Vorstands keine zusätzliche Gefahr für Mieterhöhungen im Wohnpark oder eine verspätete Ausfinanzierung des Block C im Dezember 2021.

Aus kaufmännischer Sicht geht man derzeit davon aus, dass der Betrag von rund 6,9 Mio € im Jahresabschluss für 2020 abgeschrieben werden muss. Dieser wird voraussichtlich Ende August 2021 der Hauptversammlung präsentiert.

AEAG-Darlehen an GESIBA

Bereits in der Bilanz 2019 war hingegen ein Darlehen der AEAG an die GESIBA über 12 Mio € ersichtlich. Auf Nachfrage berichtete Dr. Baringer, dass man in dieser Form den Verpflichtungen des WGG nachkommt, indem man Neubauvorhaben anderer Konzernunternehmungen mitfinanziert – außerdem zu einem für die AEAG attraktiven Zinssatz von 1,31 % p.a.

Leerstände und Kaufpark

Zwischen Unternehmenskennzahlen (3.661 verwaltete Wohnungen, 104 Lokale/Büros, rd. 5 Mio Euro Bilanzgewinn) ging es mehrmals in Wortmeldungen um Leerstände und den Kaufpark. Die aktuelle Situation ist durch die COVID-19-Pandemie nicht gerade einfacher geworden, wie die extrem gestiegenen Mietrückstände im gewerblichen Bereich verdeutlichen. Immerhin zeichnet sich bei 1.000 m² derzeit freier Fläche eine kleinere Vermietung im Obergeschoß ab.

Gemeinschaftspraxis im Kaufpark

In diesem Bezug wurde auch erneut eine Gemeinschaftspraxis/Primärversorgungszentrum im Kaufpark in Spiel gebracht – sowohl von der AEAG als auch von Mietern, die sich zur Plattform PVE Alterlaa zusammengeschlossen haben. Alle Seiten betonten, dass es bereits Zustimmung der Ärztekammer und der Österreichischen Gesundheitskasse gibt. Einzig die Unterstützung der Stadt Wien in Form einer Projektfinanzierung würde fehlen, um interessierte Ärzte für eine tatsächliche Umsetzung gewinnen zu können. Hierzu wird seit längerem eine große Fläche im Obergeschoß der Kaufpark-Mall bereit gehalten (ehemals Telepower).

Satzungsänderung für Generationswechsel

Beschlossen wurde zudem eine Änderung der Satzung, die nun vier statt bisher drei Vorstände zulässt. Notwendig ist dieser Schritt für eine 2-jährige Übergangsphase ab 1. 1. 2021, in der Ing. Steurer installiert werden soll und die technischen, nicht aber die strategischen Belange von Generaldirektor Kirschner übernimmt. Auf Nachfrage zur Aufgabenteilung informierte man, dass die Hausverwaltung weiterhin im Aufgabenbereich von Wohnpark-Manager Dr. Maierhofer und die Finanzen in Händen von Dr. Baringer bleiben.

Ing. Steurer ist für den Wohnpark kein Unbekannter: In seinen 3 Jahrzehnten bei der GESIBA, war er 3 Jahre lang als Betriebsleiter vor Ort tätig. In dieser Zeit war er für den Neustart der Hausbetreuung nach Beendigung des Outsourcings sowie für manche nachhaltige technische Verbesserung im Wohnpark verantwortlich. Zuvor war er bereits als Ferialpraktikant bei der Errichtung des C-Blocks tätig. Entsprechend freut sich der Mieterbeirat über einen neuen Vorstand aus der Praxis, der zudem den Wohnpark gut kennt.

Drei neue Aufsichtsräte

Nachbesetzt wurden zudem noch die Positionen von drei zurückgetretenen Aufsichtsräten. Neben Frau Michaela Moser, M.A. wurden auch die beiden Mieterbeiräte Elisabeth Studencki und Prof. Dr. Helmut Holzinger bis zur Hauptversammlung 2021 gewählt. Dann endet die aktuelle Periode dieses Aufsichtsrates und es wird zu einer kompletten Neuwahl kommen.

Eckdaten

Die Hauptversammlung endete schließlich kurz vor 20.00 Uhr. Zum Abschluss noch die wichtigsten Eckdaten:

- Neubautätigkeit 2019: 7,53 Mio. €
- Großinstandsetzungen 2019: 3,86 Mio. € (+ 23 %)
- Verwaltung 2019:
3.661 Wohnungen, 104 Lokale und Büros, 3.331 Garagen- und 131 Abstellplätze, 12 sonstige Einheiten
- Positive und zufriedenstellende Ertragslage
- Positive Prüfung durch den gesetzlichen Revisionsverband genehmigt
- Zuordnung des Bilanzgewinnes (rd. 4,9 Mio. €) zur freien Rücklage beschlossen.
- Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates erteilt
- 4 Aufsichtsratsitzungen 2019, Verzicht auf Funktionsentschädigung
- Ersatzwahl in den Aufsichtsrat: Michaela Moser, M.A, Elisabeth Studencki, Prof. Dr. Helmut Holzinger
- Satzungsänderung genehmigt (4 statt 3 Vorstände möglich)

Oberflächenverkehr: Erster, kleiner Schritt

Seit kurzem erfolgen die Botenfahrten der Fa. REKA für unsere Hausverwaltung nicht mehr mit einer 2 x täglichen Einfahrt über den Harry-Glück-Park bis A5/6 West, sondern über die A-Block-Garage auf U2.

Wir danken dem Betriebsleiter Herrn Ing. Pausackl für die rasche Lösung!

Ab sofort: Neue MBR-Facebook-Gruppe

Die neue Facebook-Gruppe des Mieterbeirats ist ausschließlich für Wohnpark-Bewohner*innen (die identifizierbar sind) und dient als Kommunikationsplattform für Themen, die den Wohnpark betreffen und der Mieterbeirat behandeln kann.

Innovative Ideen für den Wohnpark sind hier ebenfalls sehr herzlich willkommen.

Wir ersuchen beim Beitritt zur Gruppe die Frage zu beantworten und die Regeln zu akzeptieren, andernfalls kann die Beitrittsanfrage nicht bestätigt werden.

Wir freuen uns schon auf den Dialog und gute Hinweise, Kommentare und Anstöße.

Link zum Beitreten und Verbreiten:

<https://www.fb.com/groups/mbralterlaa>

Commerzialbank und Mieten

Auch die GESIBA ist bekanntlich vom Bilanzskandal der Commerzialbank Mattersburg betroffen. Unsere Aufsichtsräte, Prof. Dr. Helmut Holzinger, Elisabeth Studencki und Julius Ehrlich werden sich dem Thema rasch nach der kommenden Hauptversammlung der AEAG widmen.

Dennoch besteht keine Gefahr für zusätzliche Mieterhöhungen im Wohnpark oder eine verspätete Ausfinanzierung des Block C inkl. Senkung auf die Grundmiete, da das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beides nicht zulässt.

Der höhere Anstieg der August-Vorschreibungen ist hingegen auf die nur alle 2 Jahre vorgesehene Inflationsanpassung zurückzuführen. Die großen Guthaben aller Blöcke bei den Betriebskosten sind zwar erfreulich, dennoch scheinen uns geringere laufende Kosten sinnvoller. Wir werden daher entsprechende Gespräche aufnehmen.
