

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 2 - 83/3

Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von Wohnbauträgern.

1. T e i l

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.,
Graz, Neuholdaugasse 5

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I.	Prüfungsauftrag 1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe 5
	1. Vorstand 6
	2. Aufsichtsrat 7
	3. Generalversammlung 9
III.	Repräsentation, Werbung 10
IV.	Personalkosten, Kosten der Organe 11
V.	Grundstückskäufe und Abschluß von Baurechtsverträgen 14
VI.	Feststellungen zur Buchführung 18
VII.	Feststellungen zu Auftragsvergaben 20
	1. Bauausschuß 20
	2. Behandlung der Angebote 21
	3. Auftragsvergabe durch Bauausschuß 28
VIII.	Erträge aus Skonti 28
IX.	Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungs- rückstellung 32
X.	Wirtschaftliche Lage 35
XI.	Schlußbemerkungen 39

I. Prüfungsauftrag

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von Wohnbauträgern, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H., eine Einschau durchgeführt.

Mit der Prüfung waren

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rottenschlager

betraut.

Einleitend wird folgendes ausgeführt:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGBl. Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Gemäß § 5 Abs. 1 leg.cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der Genossen-

schaftsnovelle 1934, BGBl. Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 28 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei Bauvereinigungen in der Rechtsform

- * einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren
- * einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich durchzuführen.

Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen in die Wege zu leiten.

Wie aus diesen Darlegungen ersichtlich, obliegt die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen primär der Landesregierung bzw. dem Revisionsverband.

Der Steiermärkische Landtag wollte anlässlich der Errichtung des Landesrechnungshofs auch für diesen eine Prüfungszuständigkeit im Bereich der Wohnbauträger schaffen, um auf diese Weise das Kontrollnetz im Bereich des sozialen Wohnbaues zu verstärken.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBl. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbau-

förderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

In der Steiermark gibt es derzeit 39 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz im Bereich des Bundeslandes haben und somit der Aufsicht der Steiermärkischen Landesregierung unterliegen. Darüberhinaus üben noch weitere 23 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz in anderen Bundesländern haben, eine Bautätigkeit im Bereich der Steiermark aus. Das jährliche Bauvolumen, das Wohnbauträger in der Steiermark abwickeln, beträgt einige Milliarden Schilling.

Unter Bedachtnahme auf die große Zahl der in der Steiermark tätigen Wohnbauträger, die primäre Zuständigkeit der Landesregierung und des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen und die dem Landesrechnungshof derzeit zur Verfügung stehende personelle Ausstattung, beabsichtigt der Landesrechnungshof, in nächster Zeit primär Querschnittsprüfungen durchzuführen, in deren Rahmen bei mehreren Wohnbauträgern ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen oder aus dem bautechnischen Bereich in die Prüfung einbezogen werden.

Es werden bzw. wurden nachfolgend angeführte Wohnbauträger in die nunmehr angelaufenen Querschnittsprüfungen einbezogen:

1. Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen:

- a) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. "Eigenheim",
Graz, Maygasse 11
- b) ÖWGes. gemeinn. Wohnbaugesellschaft m b.H.,
Graz, Schillerplatz 4

- c) Gemeinn. Grazer Wohnungsgenossenschaft
Graz, Neuholdaugasse 5
- d) Gemeinnützige Leobner Wohnbaugesellschaft,
Leoben, Peter-Tunner-Straße 14

2. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben:

- a) "GWS-Heimstätte", gemeinn. Gesellschaft für
Wohnungsbau- und Siedlungswesen m.b.H.,
Graz, Steyrergasse 5
- b) "Neue Heimat", gemeinn. Wohnungs- und Sied-
lungsgesellschaft Ges.m.b.H., Graz,
Wastiangasse 7
- c) "Verein der Freunde des Wohnungseigentums",
Graz, Hanuschgasse 6
- d) "Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossen-
schaft Ennstal", reg.Gen.m.b.H., Liezen,
Siedlungstraße 2

II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1909 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde mit Bescheid des damaligen Reichsstatthalters in der Steiermark vom 24. Dezember 1940, Zl.: Si 340 WGG 1/4-40, anerkannt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen und Eigenheime im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen, offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften.

Mit Stichtag 31. Dezember 19 2 gehörten 6.916 Mitglieder der Genossenschaft an. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

2. Die Organe der Genossenschaft

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

1. Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dessen Stellvertreter und weiteren 4 Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Ing. Walter Pauritsch	Obmann und Geschäftsführer
Heinz Nerath	Obmannstellvertreter
Anton Zwins	Schriftführer
Johann Wilfling	Mitglied
Dr. Ludwig Sik	Mitglied
Mag.Dr. Wolfgang Messner	Mitglied

Der Vorstand ist in den Jahren

1981 zu 5 Sitzungen und zu 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat

1982 zu 5 Sitzungen und zu 11 Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat

zusammengetreten.

Gemäß § 21 Abs. 2 der Satzung sind die Niederschriften über die Vorstandsbeschlüsse in ein Buch einzutragen oder einzukleben. Hiezu wird angemerkt, daß die Niederschriften nur lose in Ordnern gesammelt aufbewahrt werden und damit der Satzung nicht entsprechen wird.

Für den Vorstand besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Gemäß § 22 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Landesrat Josef Gruber	Vorsitzender
Gemeinderat Otto Harm	Vorsitzenderstell- vertreter
Erwin Mücke	Schriftführer
Dir. Hans Grassl	Mitglied
Dir. Werner Reimelt	Mitglied
Dr. Heinz Hofer	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1981 zu 4 Sitzungen und zu 6 Sitzungen ge-
meinsam mit dem Vorstand

1982 zu 2 Sitzungen und zu 11 Sitzungen ge-
meinsam mit dem Vorstand

zusammengetreten.

Gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung sind die Niederschriften über die Aufsichtsratsbeschlüsse in ein Buch einzutragen oder einzukleben. Wie bereits bezüglich der Niederschriften über die Vorstandsbeschlüsse angemerkt, sind auch diese Niederschriften nur lose in Ordnern gesammelt aufbewahrt.

Auch für den Aufsichtsrat gibt es in gleicher Weise wie für den Vorstand eine eigene Geschäftsanweisung.

3. Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung muß die ordentliche Generalversammlung im ersten Kalenderhalbjahr abgehalten werden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

13. Oktober 1978

10. August 1979

5. November 1980

7. Dezember 1981

12. November 1982

abgehalten und somit in keinem Falle der Satzung entsprechend. Auch muß bezüglich der Niederschriften über die Generalversammlung angemerkt werden, daß diese nur lose in einem Ordner gesammelt, somit nicht der Satzung entsprechend, aufbewahrt werden.

III. Repräsentation, Werbung

Die Ausgaben für Repräsentation und Werbung der Bauvereinigung betragen:

<u>Repräsentation</u>		<u>Werbung</u>
1978	S 3.476,72	S 110.396.--
1979	S 93.457,10	S 1.716,80
1980	S 25.039,11	S 12.325,50
1981	S 114.608,79	S 3.464,04
1982	S 39.666,52	S 15.432,60

Im Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung sind diese Aufwendungen als nicht überhöht anzusehen.

Bei einer stichprobenartigen Überprüfung der Einzelbelege konnte festgestellt werden, daß die Repräsentationsspesen überwiegend aus Aufwendungen für Speisen und Getränke sowie für Musikkapellen anlässlich von Hausübergaben bestehen.

Unter voller Aufrechterhaltung der Feststellungen, daß die überprüfte Bauvereinigung beim Repräsentationsaufwand einen restriktiven Maßstab anwendet, wird - da die Funktionäre nicht ehrenamtlich tätig sind - zu erwägen gegeben, nach den Sitzungen der Organe nicht mehr zu einem gemeinsamen Essen auf Kosten der Genossenschaft einzuladen.

Der höhere Repräsentationsaufwand für das Jahr 1981 erklärt sich daraus, daß die Bauvereinigung in diesem Jahr eine Baumaktion unterstützt hat und beträgt der Aufwand hierfür allein S 57.544,56.

Zum Werbeaufwand konnte festgestellt werden, daß der Großteil des Aufwandes die genossenschaftseigene Zeitung "Unser Blatt" betrifft, die im Schnitt zweimal jährlich aufgelegt wird und aus je 4 Seiten besteht.

Dem Aufwand des Jahres 1978 in der Höhe von S 110.396.-- stehen Kostenersätze für Werbeeinschaltungen in Höhe von S 108.500.-- gegenüber und ergibt sich daher saldiert ein Betrag von nur S 1.896.--.

IV. Personalkosten, Kosten der Organe

Die Personalkosten der Bauvereinigung betragen in den einzelnen Jahren inklusive der Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen, der gesetzlichen Sozialabgaben und dem Dienstgeberbeitrag zum Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen:

1978	S	4,124.239,87
1979	S	4,282.926,96
1980	S	4,778.451,15
1981	S	5,418.782,62
1982	S	6,272.275,80

Zur Zeit werden 23 Angestellte und 2 Arbeiterinnen beschäftigt.

Die Einstufung des Personals entspricht in jedem Falle dem gültigen Kollektivvertrag und sind daher die Personalkosten relativ gering. Überdies

konnte festgestellt werden, daß die Beschäftigten in der Hausverwaltung wohl Kilometergelder, nicht aber Tagesdiäten verrechnen und ist dies sicherlich mit ein Grund, daß die Wirtschaftlichkeit in der Hausverwaltung in hohem Ausmaß gegeben ist.

Ein weiterer Grund für die relativ geringen Personalkosten ist darin zu sehen, daß technische Leistungen nicht von der Bauvereini- gung, sondern von Zivilingenieuren und Architekten durchgeführt werden und daher Personal für eine eigene technische Abteilung nicht erforderlich ist. Der Vollständigkeit halber wäre anzuführen, daß auch keine freiwilligen sozialen Leistungen, wie z.B. verbilligte Bons für Essen oder dgl., an- fallen.

Die Kosten der Organe, die sich aus den Aufwandsentschädigungen für den Vorstand, der Ver- gütung für die Aufsichtsratsmitglieder und den Kosten für die Generalversammlung zusammensetzen, betragen in den einzelnen Jahren:

1978	S	248.733,57
1979	S	296.788,73
1980	S	228.234,24
1981	S	267.302,81
1982	S	291.112,40

Die Funktionsgebühren sind an die kollektiv- vertraglichen Erhöhungen gekoppelt und betragen zum Stichtag 1.4.1982 pro Halbjahr:

Vorstand:

Ing. Walter Pauritsch	S	55.750.—
Hans Wippel	S	7.780.—
Anton Zwins	S	4.480.—
Josefa Cermak	S	4.480.—
Heinz Nerath	S	4.480.—

Aufsichtsrat:

LR. Josef Gruber	S	8.950.—
Ing. Isidor Blematl	S	6.710.—
Peter Rath	S	5.830.—
Hans Grassl	S	4.480.—
Erwin Mücke	S	4.480.—
GR. Otto Harm	S	4.480.—

Die Aufsichtsratsabgabe wird von der Bauvereinigung getragen.

Der Geschäftsführer der Bauvereinigung und gleichzeitige Obmann des Vorstandes, Ing. Pauritsch, übt seine Tätigkeit nicht hauptberuflich aus, und erklärt sich daraus die Entlohnung von S 55.750.— halbjährlich.

Die Vergütungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind gesetzlich normiert, und zwar sollen sie in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen. Die Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates dürfen jährlich 2 von Hundert der in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils bei den Aufwendungen ausgewiesenen Verwaltungskosten nicht überschreiten.

Diesen Bestimmungen wurde von der Bauvereinigung Rechnung getragen und ist zusammenfassend zu den Personalkosten und den Kosten der Organe festzustellen, daß in diesem Bereich den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen wurde.

V. Grundstückskäufe und Abschluß von Baurechtsverträgen

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Grundstückskäufe bzw. den Abschluß von Baurechtsverträgen der letzten Jahre überprüft.

1. Abschluß von Baurechtsverträgen

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft hat insbesondere mit dem Land Steiermark, aber auch mit einzelnen Gemeinden Baurechtsverträge abgeschlossen.

Die wesentlichen Vertragsbestimmungen sind:

- * Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft erhält vom Land Steiermark bzw. der jeweiligen Gemeinde als Eigentümer des Grundstückes ein Baurecht auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt.

- * Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft ist berechtigt und verpflichtet, Wohnungen für Landesbedienstete bzw. für die Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde zu errichten.
- * Das jeweilige Bauwerk fällt nach Ablauf des Bauvertrages entschädigungslos in das Eigentum des Landes Steiermark bzw. der jeweiligen Gemeinde.

In den letzten Jahren wurden auf diese Weise z.B. folgende Bauvorhaben durchgeführt:

Graz, Brucknerstraße 1 und 3
Graz, Petrifelderstraße 1 - 5c
Hörgas 78
Graz, Brucknerstraße 5/7
Gratkorn, Kirchweg 89

2. Kaufverträge

Die stichprobenweise Überprüfung der Grundstückskäufe der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft ergab, daß

- * der Erwerb der Grundstücke durch Eigenmittel der Genossenschaft erfolgt ist
und
- * nur konzessionierte Realitätenbüros fallweise als Vermittler aufgetreten sind.

Firmen des Baugewerbes sind daher weder als Vermittler aufgetreten, noch sind Haftungsübernahmen und Kreditgewährungen durch Firmen des Baugewerbes erfolgt.

3. Einnahmen aus der vorübergehenden Nutzung von Grundstücken

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft hat richtigerweise Einnahmemöglichkeiten von im Eigentum der Genossenschaft stehender jedoch noch nicht für die Verbauung vorgesehener Grundstücke durch vorübergehende Vermietung bzw. Einräumung einer Bittleihe genützt.

Die sich daraus ergebenden Einnahmen hätten allerdings dem jeweiligen Grundstückskonto gutgeschrieben werden müssen.

Tatsache ist jedoch, daß die Genossenschaft diese Einnahmen nicht dem jeweiligen Grundstückskonto gutgeschrieben, sondern dem Betriebsrat der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wurden.

Im folgenden werden einige diesbezügliche Beispiele angeführt:

* Grundstück EZ 1031 KG Seiersberg

Genehmigung zur landwirtschaftlichen Nutzung; Anerkennungszins von Frau Anna Barth und Herrn Werner Lackner je S 3.000.-- jährlich

* Graz, Pflastergasse - Albert Schweitzergasse

Mietung durch die Firma "Ankündler", Graz; An-
erkennungszins von S 3.000.-- jährlich

* Graz, Waltendorfer Hauptstraße

Vermietung der Lagerräume an die Firma Centra-
Installationen, Graz;
Zins Monatlich S 540.-- (abgelaufen mit 31.März 1983)

* Grundstück Nr. 290/53, EZ 1460 KG Straßgang

Genehmigung zur landwirtschaftlichen Nutzung; An-
erkennungszins von S 1.500.-- jährlich durch Herrn
Rupert Lienhart

Gemäß § 3 Abs. 1 der Entgeltsrichtlinien-
verordnung 1979, BGBl. Nr. 522, ist bei der Ermitt-
lung der Grundkosten von jenem Betrag auszugehen,
der für den Erwerb des Grundstückes nachweislich
aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde. Erzielte Ein-
nahmen sind daher selbstverständlich als kosten-
mindernd zu berücksichtigen.

Es ist sicher richtig, daß die durch Ver-
mietung erzielten Einnahmen im Vergleich zu den Grund-
kosten relativ gering sind. Der Landesrechnungshof
erwartet jedoch dennoch, daß die Genossenschaft in
Zukunft bei Zuwendungen an den Betriebsrat bzw. zur
Pflege der Betriebsgemeinschaft eine nicht zu Lasten
der künftigen Mieter bzw. Wohnungseigentümer gehende
Form wählt.

VI. Feststellungen zur Buchführung

Die Verbuchung erfolgt bei der Bauvereinigung mittels Computer, IBM, System 34. Bei Ende der Prüfung war die Buchhaltung im wesentlichen tagfertig. Zum Rechnungswesen allgemein konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Organisation der Buchhaltung in den Jahren bis 1980 nicht optimal war. Diese seinerzeitigen Mängel wurden auch vom Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband wiederholt aufgegriffen und wurde dazu im einzelnen festgestellt:

- * Es erfolgen keine automatischen Übernahmen von den Nebenbuchhaltungen auf die entsprechenden Sammelkonten der Hauptbuchhaltung.
- * Den Buchungsbelegen kann der Buchungsgrund oft nicht entnommen werden.
- * Die Ausweisungen der Bilanzpositionen
 - "Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung/Entgelttestunden"
 - "Sonstige Forderungen"
 - "Wertberichtigungen"
 - "Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern/Darlehenstilgungen"scheinen in nicht zutreffender Höhe auf.
- * Die Jahreserfolge 1978 und 1979 sind durch fehlerhafte Ausbuchungen von Kosten und Finanzierungsmitteln im Zuge von Übereignungen und durch die

nicht erfolgte Erfassung von aliquoten Zins-
erträgen für die im Jahre 1979 angeschafften
Wertpapiere gekennzeichnet.

- * Renovierungs-, Adaptierungs- und Büroeinrich-
tungskosten wären zu aktivieren gewesen.
- * Buchführung, Jahresabschlüsse und Geschäftsbe-
richte wurden nicht innerhalb des von Gesetz
und Satzung geforderten Zeitraumes erstellt.

Diese Mängel führten dazu, daß der Revi-
sionsverband für die Jahre 1978 und 1979 feststellte,
daß sowohl Vorstand wie auch der Aufsichtsrat den
ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung
obliegenden Verpflichtungen auf Grund der aufge-
zeigten Mängel und Beanstandungen nur teilweise
nachgekommen sind.

Diese Mängel veranlaßten auch das Land Steier-
mark, Rechtsabteilung 14, als Aufsichtsbehörde mit
Erlaß vom 14. April 1982 gemäß § 29 Wohnungsgemein-
nützigkeitsgesetz anzuordnen, daß die Jahresabschlüsse
für die Jahre 1980 und 1981 spätestens bis 30. Juni 1982
der Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde vorzule-
gen sind.

Tatsächlich wurde die Bilanz für das Jahr 1980
am 19. Oktober 1982 und die Bilanz für 1981 am
17. März 1983 beschlossen.

Die vom Revisionsverband aufgezeigten Mängel
und Beanstandungen veranlaßten Vorstand und Aufsichts-
rat zu dem gemeinsamen Beschluß, an den Revisionsver-
band heranzutreten, um den Oberprüfer Dr. Scherz als
Konsulent der Bauvereinigung zu gewinnen, damit Feh-
ler in der Buchhaltung behoben werden können und eine

Grundlage für künftige Bilanzen geschaffen wird, die keinen Anlaß zu Beanstandungen gibt.

Diesem Ersuchen ist der Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband nachgekommen und wurde Dr. Scherz als Konsulent fallweise beschäftigt. Die Verrechnung für diese Tätigkeit erfolgt derart, daß der Revisionsverband die Tätigkeit des Dr. Scherz der Bauvereinigung in Rechnung stellt und verursachte dies im Jahre 1982 Kosten in der Höhe von S 40.000.--.

Ergänzend wäre noch anzufügen, daß es durch die Neuorganisation des Rechnungswesens möglich war, den Personalstand des Jahres 1978 mit 12 Angestellten im Laufe der Jahre auf nunmehr 7 Angestellte zu reduzieren.

VII. Feststellungen zu Auftragsvergaben

1. Bauausschuß

Wie bereits ausgeführt besteht für den Vorstand eine eigene Geschäftsanweisung.

Gemäß § 4 der Geschäftsanweisung kann der Vorstand zur Abwicklung der Bauvorhaben und den damit zusammenhängenden Aufträgen einen Bauausschuß einsetzen. Der Vorstand hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Der Bauausschuß besteht aus 3 Mitgliedern des Vorstandes, darunter der Obmann des Vorstandes und dessen Stellvertreter, und aus 2 Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Auf Grund der Geschäftsanweisung ist der Bauausschuß ermächtigt, Aufträge jeweils bis zu S 1 Mio. zu beschließen. Aufträge über S 1 Mio. sind vorzubereiten und der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Beschlußfassung vorzulegen.

Über den Verlauf der Bauausschußsitzung ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden und einem weiteren Mitglied des Bauausschusses zu unterfertigen ist.

Angemerkt wird, daß die Niederschriften entgegen der Bestimmungen der Geschäftsanweisung nur vom Vorsitzenden unterfertigt sind.

2. Behandlung der Angebote

In die Niederschriften über die Bauausschußsitzungen der letzten Jahre wurde vom Landesrechnungshof Einsicht genommen.

2.1 Eröffnung der Angebote

Die Einsichtnahme in die Niederschriften ergab, daß Angebote bereits vorher, d.h. vor der für die Anbieteröffnung festgesetzten Zeit, geöffnet wurden. So ist der Niederschrift über die Bauausschußsitzungen vom 6. April 1981 folgende Feststellung zu entnehmen:

"Nachstehende Angebote wurden der Dringlichkeit wegen bereits geöffnet und zur Überprüfung bzw. Durchrechnung an den zuständigen Architekten weitergeleitet." (Beilage 1/1)

Auch der Niederschrift über die Bauausschußsitzung vom 19. Oktober 1981 kann folgender Passus entnommen werden:

"Für nachstehende Ausschreibungen mußten die Angebote - der Dringlichkeit wegen - bereits geöffnet werden und ergeben sich nach erfolgter Durchrechnung durch den Architekten folgende Bestbieter."
(Beilage 2/1)

Hiezu führt der Landesrechnungshof aus, daß die ÖNORM A 2050, Vergebung von Leistungen, bezüglich Empfang, Verwahrung und Eröffnung der Angebote folgende Festlegungen trifft:

2.1.1 Empfang und Verwahrung der Angebote

Die empfangende Stelle hat auf dem verschlossenen Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Die Angebote sind bis zur Eröffnung so zu verwahren, daß sie Unberufenen unzugänglich sind.

2.1.2 Eröffnung der Angebote

Die Angebote sind am festgesetzten Ort und zur festgesetzten Zeit zu öffnen. Die Eröffnung hat womöglich kommissionell, zumindest aber in Anwesenheit eines Zeugen zu erfolgen. Die Bieter sollen nach öffentlicher Ausschreibung grundsätzlich, nach beschränkter Ausschreibung in der Regel berechtigt sein, an der Eröffnung teilzunehmen.
Vor dem Öffnen eines jeden Angebotes ist festzustellen, ob Umschlag, Verpackung und Verschuß unversehrt sind und ob das Angebot rechtzeitig eingelangt ist.

Die Vorgangsweise der Genossenschaft, Angebote bereits vorher zu öffnen, stellt eine krasse Verletzung der ÖNORM A 2050 dar.

Die Begründung der vorzeitigen Öffnung der Angebote mit "besonderer Dringlichkeit" ist in keiner Weise geeignet, diese Verletzung der ÖNORM zu rechtfertigen. Ganz abgesehen davon, daß die Genossenschaft verpflichtet ist, rechtzeitig für Ausschreibung und in der Folge für eine der ÖNORM entsprechende Vergabe Sorge zu tragen.

2.2 Niederschrift über die Anbieteröffnung

Gemäß den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 ist über die Eröffnung der Angebote eine Niederschrift aufzunehmen.

Diese Niederschrift hat unter anderem zu enthalten:

- * Beginn und Ende der Eröffnung
- * die Namen der Anwesenden
- * die Unterschrift desjenigen, der die Eröffnung vornimmt und mindestens die Unterschrift eines Zeugen.

Die stichprobenweise Überprüfung der Anbieteröffnungsprotokolle hat ergeben, daß in diesen Protokollen Beginn und Ende der Eröffnung und die Namen der Anwesenden fehlen.

Auch weisen die Protokolle weder die Unterschrift desjenigen, der die Eröffnung vorgenommen hat, noch die Unterschrift eines Zeugen auf. (Siehe Beilagen 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17)

Auch diese Vorgangsweise stellt eine krasse Verletzung der ÖNORM A 2050 dar.

Auch muß darauf hingewiesen werden, daß in den Niederschriften über die Bauausschußsitzungen und auch in den Anboteröffnungsprotokollen die Anbotsummen meist mit Bleistift eingetragen sind. Es ist daher ohne weiteres möglich, diese mit Bleistift eingetragenen Summen wegzuradieren bzw. durch eine andere Summe zu ersetzen.

2.3 Verhandlung mit den Bietern

Die Einsichtnahme in die Anboteröffnungsprotokolle bzw. in die Niederschriften über die Bauausschußsitzungen hat ergeben, daß ganz offensichtlich nach der Anboteröffnung bzw. nach der vorzeitigen Öffnung der Angebote mit einzelnen Firmen Absprachen über Preisnachlässe geführt wurden.

Im folgenden werden einige Beispiele angeführt:

* Bauvorhaben Graz, Straßgangerstraße 325-331 (Bauausschußsitzung vom 9. April 1980, Beilage 3)

<u>Anbote Steinmetz</u>	<u>Anbotsummen</u>
1. Firma Anton Mayer	S 936.891.--
2. Firma Johann Franz	S 931.017,64
3. Firma Adolf Wildbahner	S 850.045,09

Neben der Anbotsumme der Firma Johann Franz ist mit Bleistift - 9 % (S 847.226,05) beigelegt. Durch diese offensichtliche Absprache ist der ursprüngliche Billigstbieter, die Firma Adolf Wildbahner, unterboten worden (siehe Beilage 3/4).

<u>Anbote Fliesen</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Büttinghaus	S 444.978.—
2. Firma Ernst Stingl	S 362.684,80
3. Firma Erich Nogrased	S 357.599.—

Auch hier findet sich neben der Anbotsumme der Firma Ernst Stingl der handschriftliche Zusatz - 2 % (S 355.431,10). Dadurch ist der ursprüngliche Billigstbieter, die Firma Nogrased, unterboten worden und ist der Auftrag an die Firma Stingl ergangen (siehe Beilage 3/5).

- * Bauvorhaben Graz, Hackhergasse 15
(Bauausschußsitzung vom 28. August 1980, Beilage 4)

<u>Anbote Maler und Anstreicher</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Gert Kolly	S 272.886,80
2. Firma Alois Hirt	S 252.314,68
3. Firma Hilda Schneider	S 223.462,50
4. Firma Kemetmüller	S 292.681,30

Bei der Anbotsumme der Firma Hirt ist mit Handschrift -12 % (ursprünglich - 13 %) beigelegt. Überdies findet sich in Stenogramm das Wort ... "fragen" ... Es fand hier offensichtlich eine Preisabsprache mit der Firma Hirt statt. Der ur-

sprüngliche prozentmäßige Nachlaß von 13 % wurde durch Überschreiben auf 12 % geändert, da man offensichtlich noch rechtzeitig erkannt hat, daß ein Preisnachlaß von 12 % bereits genügt, um den Billigstbieter, die Firma Schneider, zu unterbieten (siehe Beilage 4/4).

* Bauvorhaben Seiersberg, Heidenreichstraße

<u>Anbote Steinmetz</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Anton Mayer	S 2 7.542.--
2. Firma Adolf Wildbühner	S 249.747.--
3. Firma Johann Franz	S 253.582.--

Neben der Anbotsumme der Firma Mayer (= höchstes Anbot) findet sich wieder mit Handschrift der Zusatz " - 14 %, Mayer fragen." Auch in diesem Falle fand offensichtlich eine gezielte Absprache mit der Firma Mayer statt und erhielt diese Firma den Auftrag (siehe Beilage 4/4).

* Bauvorhaben Graz, Papiermühlgasse 19 - 23

<u>Anbote Glaser</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Engel	S 1,456.476,30
2. Firma Meisl	S 1,380.420,64
3. Firma Jurtschitsch	S 1,355.023,50
4. Firma Derstvenschegg	S 1,380.554,48
5. Firma Kössler	S 1,215.803,56

Bei der Anbotsumme der Firma Jurtschitsch findet sich mit Handschrift der Vermerk" - 11 % ? Fr. Fell" (ursprünglich -10 %). Da der beabsichtigte

Nachlaß der Firma Jurtschitsch in der Höhe von 10 % nicht ausgereicht hätte, das Billigstanbot der Firma Kössler zu unterbieten, wurde der Nachlaß auf 11 % geändert (siehe Beilage 5/3). Der Auftrag erging an die Firma Jurtschitsch.

* Bauvorhaben Graz, Zweierbosniakengasse

<u>Anbote Elektroinstallation</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Elektro-Kern	S 780.123,04
2. Firma Rechberger	S 725.887,97
3. Firma Dipl.Ing. Wagner	S 991.151.--

Auch in diesem Falle findet sich wieder ein handschriftlicher Vermerk, nämlich neben der Anbotsumme der Firma Elektro-Kern der Zusatz ... "ca.- 10% Fr. Fell)."

Es ist ganz offensichtlich, daß immer wieder - auch in diesem Fall - Preisabsprachen mit bestimmten Firmen erfolgt sind, wobei der daraufhin gewährte Preisnachlaß jeweils so gewählt wurde, daß das Billigstanbot gerade noch unterschritten wird. Auch werden - wie an einigen Beispielen dargelegt - fallweise diese Preisnachlässe noch "angepaßt".

Im Falle der Angebote für die Elektroinstallation im Objekt Graz, Zweierbosniakengasse, hat man sich sogar mit einer "Circa-Angabe" des Preisnachlasses, nämlich - ca. 10 % (!) begnügt (siehe Beilage 5/5).

Festgestellt wird, daß der Landesrechnungshof nur einige Beispiele über Preisverhandlungen bzw. Preisabsprachen der Genossenschaft mit bestimmten Firmen dargelegt hat.

Die ÖNORM A 2050 sagt hierzu folgendes aus:

Verhandlung mit Bieter

Während des Vergebungsverfahrens darf der Auftraggeber mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandeln. Unzulässig sind insbesondere Verhandlungen über eine Änderung der Angebote, welche die Erlangung von Preisnachlässen - auch in der Form von nicht gesondert vergüteten zusätzlichen Leistungen - bezweckt oder sonst gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßen.

Festgestellt wird, daß diese von der Genossenschaft erfolgten Verhandlungen mit Bieter bzw. die getroffenen Preisabsprachen eine Verletzung des Grundsatzes der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter und damit der ÖNORM A 2050 darstellt. Überdies muß nachdrücklichst darauf hingewiesen werden, daß Preisnachlässe des Bieters im Anbot bereits enthalten sein müssen (P. 3,22 der ÖNORM A 2050).

3. Auftragsvergabe durch Bauausschuß

Wie bereits ausgeführt, ist der Bauausschuß auf Grund der Geschäftsanweisung nur ermächtigt, Aufträge jeweils bis zu einem Betrag von S 1 Mio. zu vergeben. Aufträge über S 1 Mio. sind der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Beschlußfassung vorzulegen.

Hiezu wird ausgeführt, daß der Bauausschuß sich nicht immer an diese Bestimmung gehalten und auch Aufträge mit einem Betrag von über S 1 Mio. vergeben hat.

Zusammenfassend muß der Landesrechnungshof feststellen, daß für den Bereich Auftragsvergabe krasse Verletzungen der ÖNORM A 2050, der Förderungsrichtlinien und der Geschäftsanweisungen für den Vorstand durch Mißachtung der Bestimmungen über

- * die Eröffnung der Angebote
- * die Niederschrift über die Anbieteröffnung
- * die Verhandlung mit Bietern
- * die Auftragsvergabe durch den Bauausschuß

vorliegen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Genossenschaft in Zukunft die diesbezüglichen Bestimmungen entsprechend beachten und für eine den ÖNORMEN, den Förderungsrichtlinien und der Geschäftsanweisung entsprechende Auftragsvergabe Sorge tragen wird.

Wie eingangs bereits ausgeführt, bezieht sich die gegenständliche Prüfung an sich nur auf ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen. Ob daher weitere Verletzungen insbesondere der ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vorliegen, wurde daher im Rahmen dieser Querschnittsprüfung nicht untersucht, sondern wird dies einer zukünftigen den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten bleiben.

VIII. Erträge aus Skonti

1. Skonti aus den Bereichen Instandhaltungs- und Betriebskosten

Gemäß § 6 Abs. 2 der Gebarungsrichtlinienverordnung 1979, BGBl. Nr. 523, sind Skonti, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Bezahlung von Betriebskostenrechnungen, von Rechnungen für die ordnungsgemäße Erhaltung und für nützliche Verbesserungen geringeren Umfangs erzielt werden, als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden. Für diesen Bereich besteht somit eine eindeutige Regelung.

Vor Inkrafttreten der vorzitierten Verordnung war die Vereinnahmung von Skonti bei Instandhaltungs- und Betriebskosten auf Grund der Verbandsrichtlinien unzulässig.

So hat der Revisionsverband in seinem Prüfungsbericht Nr. 4.551 vom 21. November 1980 auf die Unzulässigkeit der Vereinnahmung dieser Skonti hingewiesen.

Als Reaktion auf diese Beanstandung hat der Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in einer gemeinsamen Sitzung den Entschluß gefaßt, nur noch mit einem Ziel von 60 Tagen zu zahlen.

Diese Haltung der Genossenschaft ist nach Ansicht des Landesrechnungshofs vollkommen unverständlich, da eine ordnungsgemäße Verwaltung die Bedachtnahme auf die Vorteile der Genossenschaftsmitglieder wohl in sich schließt.

Tatsache ist, daß nunmehr erzielte Skonti nicht nur der Verordnung entsprechend den Hausbeständen

gutgeschrieben werden, sondern daß die Genossenschaft bemüht ist, die Rechnungen umgehend zu bezahlen.

2. Skonti aus dem Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen

Bezüglich der Behandlung der Skonti aus diesem Bereich besteht derzeit zumindest keine eindeutige Regelung.

Die derzeitige Praxis der meisten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen ist diesbezüglich folgende:

- a) Bei Errichtung von Mietwohnungen im eigenen Namen durch die Bauvereinigung werden Skonti als Ertrag vereinnahmt.
- b) Bei Errichtung von Eigentumswohnungen werden Skonti als Ertrag vereinnahmt. Einige Wohnbauvereinigungen lassen sich jedoch im Anwartschaftsvertrag - offensichtlich zur Absicherung das Recht, Skonti als Ertrag zu vereinnahmen, von den Wohnungswerbern einräumen. Es gibt aber auch Wohnbauträger, die Skonti an die Wohnungswerber weitergeben.

Auch die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft vereinnahmt die bei Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen erzielten Skonti für sich.

So betrogen die Einnahmen aus Skonti:

1977	S	1,758.213,59
1978	S	1,110.983,77
1979	S	1,097.599,49
1980	S	980.999,08
1981	S	1,635.721,09

Auch im Rahmen dieser Prüfung sieht sich der Landesrechnungshof veranlaßt, auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber bzw. Genossenschaftsmitglieder hinzuweisen. Es wird die Meinung vertreten, daß bei der Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti den Wohnungswerbern gutzubringen sind.

IX. Instandhaltungsrücklage - Bauerneuerungsrückstellung

In bezug auf die Instandhaltungsrücklage wird im § 16 (1) und im § 16 (2) WEG 1975 festgelegt, daß diese Rücklage der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu dienen hat. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Im Zuge der Überprüfung konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung diesem Gesetzesauftrag nachgekommen ist und betragen die Instandhaltungsrücklagen für alle in Wohnungs-

eigentum stehenden Objekte zum Stichtag
31. Dezember 1982

S 25,213.883.--.

Diese Rücklage ist gesondert für jedes Objekt jeweils einzeln auf Sparbüchern bei der Steiermärkischen Bank angelegt und werden diese Sparbücher zur Zeit mit 5,75 % verzinst.

Die Verzinsung zum Stichtag 31. Dezember 1982 betrug noch 7,75 %.

Zur Verzinsung wäre hervorzuheben, daß die Bauvereinigung bemüht ist, jeweils die bestmöglichste Verzinsung zu erreichen, indem in gewissen Abständen Konkurrenzangebote eingeholt werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 (1) Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf.

Dieser Betrag darf jedoch derzeit jährlich S 25.-- je m² Nutzfläche nicht übersteigen.

Dazu wurde vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband im Prüfbericht Nr. 4.736 vom 10. März 1982 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 1978 und 1979 festgestellt, daß die Bauvereinigung mit Stichtag 1. Jänner 1980 bei allen Objekten den Instandhaltungszuschlag auf S 40.-- pro m² erhöht hat. Dieser Beanstandung durch den Revisionsverband wurde von der Bauvereinigung ab 1982 Rechnung getragen und beträgt nunmehr der Instandhaltungszu-

schlag S 25.-- pro m2 für alle Objekte.

Die Bauerneuerungsrückstellung wird je Objekt geführt und beträgt sie zum Stichtag 31. Dezember 1982

S 22,192.286,63.

Bei einigen Objekten ist die Bauvereinigung für Instandhaltungsarbeiten in Vorlage getreten und beträgt die Summe der Vorlage zum Stichtag 31. Dezember 1982

S 3,343.241,09.

Für die Bauerneuerungsrückstellung wird im Gegensatz zur Instandhaltungsrücklage keine gesonderte Veranlagung gefordert. Die Bauvereinigung hat daher diese Rücklagen auch auf den normalen Geschäftskonten veranlagt.

X. Wirtschaftliche Lage

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1981 folgende Gewinne ausgewiesen:

1978	S	8,150.870,40	
1979	S	5,941.366,22	
1980	S	17,577.153,35	
1981	S	10,809.137,61	
1982	S	10,539.661,13	(ist der vorliegenden, jedoch noch nicht genehmigten Bilanz 1982 entnommen)

Die Vermögens- und Kapitalanlage, d.h. ein Vergleich des langfristig gebundenen Vermögens mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital, zeigt in den Jahren 1978 bis 1981 jeweils eine Überdeckung des langfristig zur Verfügung stehenden Kapitals. Auf Grundlage der Bilanz 1981 läßt sich die Vermögens- und Kapitalanlage zum 31. Dezember 1981 unter Zugrundelegung der Zahlen der Bauvereinigung folgendermaßen darstellen:

VERMÖGENS- UND KAPITALSLAGE ZUM 31. DEZEMBER 1931

Langfristig gebundenes Vermögen

ANLAGEVERMÖGEN

Unbebaute Grundstücke	S	44,395.080,80
Wohngebäude	S	517,893.158,69
Unternehmenseigenes Miteigentum	S	11,738.459,59
Sonstige Gebäude	S	358.456.--
Nicht abgerechnete Bauten	S	65,433.973,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	S	2,427.284.--
Sonstiges Anlagevermögen	S	367.580,23
Bauvorbereitungskosten	S	2,909.972,38

UMLAUFVERMÖGEN

Erwerbshäuser	S	141,255.704,27
Nicht abgerechnete Erwerbshäuser	S	361,899.581,51
Wertpapiere	S	37,862.760.--
	S	1.186,608.486,30

=====

Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital

Geschäftsguthaben	S	2,006.400.--
Rücklagen	S	107,768.557,69
ertberichtigungen	S	51,604.256,55
Bilanzgewinn	S	10,809.137,61

Fremdkapital

Hypothekendarlehen	S	851,801.733,91
Finanzierungsbeiträge	S	101,344.996,33
Verbindl. geg. Kaufanwärter	S	130,050.435,75
Verbindl. aus Grundstücksverkehr	S	5,948.638,37
	S	1.261,334.156,21

=====

ZUSAMMENSTELLUNG

Langfristig gebundenes Vermögen	S 1.186,608.486,30
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	S 1.261,334.156,21
Überdeckung	S <u>74,725.669,91</u>

Nicht berücksichtigt wurden bei dieser Ermittlung Unter- bzw. Überfinanzierungen von Bauvorhaben. Es handelt sich hierbei um Bauvorhaben, bei denen die Baukosten zum Bilanzstichtag höher bzw. niedriger als die geflossenen Finanzierungsmittel sind. Es müssen daher in einem Fall die fehlenden Finanzierungsmittel noch zufließen bzw. im anderen Fall die überschüssigen Finanzierungsmittel noch verwendet werden.

Versucht man unter Zugrundelegung der Bilanz für 1981 die Liquidität, das ist die Fähigkeit des Unternehmens, seinen fälligen Verbindlichkeiten termingerecht nachzukommen, zu errechnen, ergibt sich folgendes Bild:

Kurzfristig realisierbares Vermögen

Forderung aus Grundstücksverkehr	S	15.256,56
Forderung aus der Betreuungstätigkeit	S	66,048.667,50
Forderung an Angestellte	S	440.327.--
Sonstige Forderung	S	26,004.363,61
Kassenbestand	S	10.708.--
Guthaben bei Geldinstituten	S	26,462.485,74
Sonstiges Umlaufvermögen	S	10,206.250,91
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	S	3,064.756,30
	S	<u>153,764.273,17</u>

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	S	24,980.102,99
Verbindlichk.aus Bauverträgen	S	18,058.442,82
Kautionen	S	85.471,88
Verbindl. aus Hausbewirtschaftung	S	3,453.877,28
Verrechnung aus Hausbewirtschaftung	S	2,945.299,76
Verbindl. aus Betreuungstätigkeit	S	17,897.414.--
Sonstige Verbindlichkeiten	S	10,975.154,43
Passive Rechnungsabgrenzung	S	642.840,10
	S	<u>79,038.603,26</u>

ZUSAMMENSTELLUNG

Kurzfristig realisierbares Vermögen	S	153,764.273,17
Kurzfristige Verbindlichkeiten	S	79,038.603,26
Überdeckung	S	<u>74,725.669,91</u>

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß sowohl die Vermögens- und Kapitalanlage als geordnet und gesichert, wie auch die Ertragslage der Bauvereinigung überaus positiv zu bezeichnen sind.

XI. Schlußbemerkungen

Um sich einen Überblick über den sozialen Wohnbau in der Steiermark zu verschaffen, hat der Landesrechnungshof mit einer Querschnittsprüfung steirischer Wohnbauträger begonnen.

Im Rahmen dieser Prüfung werden bei vorerst 8 gemeinnützigen Bauvereinigungen stichprobenweise ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen bzw. die technische Abwicklung von Bauvorhaben überprüft.

Die in der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. durchgeführte Einschau in ausgewählte Bereiche des Rechnungswesens erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Grundsätzliches

Die Bauvereinigung wurde 1909 gegründet, führt die Firmenbezeichnung "Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H." und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5.

Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft wurde mit Bescheid des damaligen Reichsstatthalters in der Steiermark vom 24. Dezember 1940 anerkannt.

Mit Stichtag 31. Dezember 1982 gehörten 6.916 Mitglieder der Genossenschaft an.

Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat sind in ausreichendem Maße zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre sind nicht der Satzung entsprechend rechtzeitig, d.h. im ersten Kalenderhalbjahr, abgehalten worden.

Die Niederschriften über die Sitzungen des Vorstandes, Aufsichtsrates und der Generalversammlung sind entgegen den Bestimmungen der Satzung nur lose in Ordnern gesammelt aufbewahrt. Die Satzung sieht die Eintragung oder das Einkleben in ein Buch vor.

Repräsentation, Werbung

Grundsätzlich wird hierzu ausgeführt, daß die Aufwendungen für diesen Bereich als nicht überhöht anzusehen sind.

Personalkosten, Kosten der Organe

Für diesen Bereich wird festgestellt, daß dem Grundsatz der Sparsamkeit Rechnung getragen wurde.

Grundstückskäufe

Die stichprobenweise Überprüfung der Grundstückskäufe hat ergeben, daß Firmen des Baugewerbes weder als Vermittler aufgetreten noch Haftungsübernahmen und Kreditgewährungen durch Firmen des Baugewerbes erfolgt sind.

Einnahmen aus der vorübergehenden Nutzung von Grundstücken, die bisher dem Betriebsrat der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wurden, sind als kostenmindernd zu berücksichtigen und dem jeweiligen Grundstückskonto gutzuschreiben.

Buchführung

Im Zeitraum der Prüfung war die Buchhaltung praktisch als tagfertig anzusehen. Die insbesondere bis 1980 nicht optimale Organisation der Buchhaltung konnte verbessert und die bestehenden Mängel beseitigt werden.

Auftragsvergaben

Die stichprobenweise Einsicht in die Niederschriften über die Bauausschußsitzungen haben schwerwiegende Verletzungen insbesondere der ÖNORM A 2050 erkennen lassen.

So mußte festgestellt werden, daß

- * Angebote bereits vorher, d.h. vor der für die Anboteröffnung festgesetzten Zeit wegen "Dringlichkeit" geöffnet wurden
- * die Niederschriften über die Anboteröffnung nicht
 - ** Beginn und Ende der Eröffnung
 - ** die Namen der Anwesenden
 - ** die Unterschriften desjenigen, der die Eröffnung vorgenommen, und zumindest die Unterschrift eines Zeugen

enthalten.

So wurden z.B. bei den Bauvorhaben

- * Graz, Austeingasse 15
 - die Angebote für
 - ** Schlosser
 - ** Fliesen
 - ** Jalousien
 - ** Glaser
 - ** Maler und Anstreicher
- * Graz, Petrifelderstraße 1 - 5c
 - die Angebote für
 - ** Spengler
 - ** Blitzschutz
 - ** Schutzraum

vorzeitig geöffnet.

Die ÖNORM A 2050, Vergabung von Leistungen, legt ausdrücklich fest, daß die Angebote am festgesetzten Ort und zur festgesetzten Zeit zu öffnen sind. Die Eröffnung hat überdies kommissionell, zumindest aber in Anwesenheit eines Zeugen zu erfolgen. Vor dem Öffnen eines jeden Angebotes ist festzustellen, ob Umschlag, Verpackung und Verschluß unversehrt sind und ob das Angebot rechtzeitig eingelangt ist.

Die Begründung der vorzeitigen Öffnung der Angebote mit "besonderer Dringlichkeit" ist in keiner Weise geeignet, die Verletzung der ÖNORM zu rechtfertigen.

Auch mußte festgestellt werden, daß ganz offensichtlich nach der Anbieteröffnung bzw. nach der vorzeitigen Öffnung der Angebote mit einzelnen Firmen Absprachen über Preisnachlässe geführt wurden.

Als Beispiele werden angeführt:

* Bauvorhaben Seiersberg, Heidenreichstraße

<u>Anbote Steinmetz</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Wildbahner	S 249.747.--
2. Firma Johann Franz	S 253.582.--
3. Firma Anton Mayer	S 287.542.--

Im Protokoll über die Bauausschußsitzung vom 28. August 1980 findet sich neben der Anbotsumme der Firma Mayer, welche das höchste Angebot gelegt hat, mit Handschrift der Zusatz "... - 14 %, Mayer fragen".

Den Auftrag erhielt auch tatsächlich die Firma Mayer. Es fand ganz offensichtlich nach der Anbieteröffnung eine gezielte Preisabsprache mit der Firma Mayer statt und wurde der ursprüngliche Billigstbieter, die Firma Wildbahner, durch den durch die Firma Mayer nachträglich gewährten Preisnachlaß von 14 % knapp unterboten.

* Bauvorhaben Graz, Zweierbosniakengasse

<u>Anbote Elektroinstallation</u>	<u>Anbotsumme</u>
1. Firma Rechberger	S 725.887,97
2. Firma Elektro-Kern	S 780.123,04
3. Firma Dipl.Ing. Wagner	S 991.151.--

Auch in diesem Fall erging der Auftrag nicht an den ursprünglichen Billigstbieter, die Firma Rechberger, sondern an die Firma Elektro-Kern. Im Protokoll über die Bauausschußsitzung vom 4. September 1980 findet sich neben der Anbotsumme der Firma Elektro-Kern der handschriftliche Zusatz"ca. - 10 % (Fr.Fell)".

Durch diese nachträgliche Preisabsprache ist der ursprüngliche Billigstbieter unterboten worden, wobei man sich bei der Angabe über den Preisnachlaß sogar mit einer "Circa-Angabe" (ca. - 10 %) begnügte.

Weitere Beispiele über Preisabsprachen mit Firmen können dem Berichtsteil VII. entnommen werden.

Zusammenfassend muß darauf hingewiesen werden, daß diese Vorgangsweise eine krasse Verletzung der ÖNORM A 2050 (Vergebung von Leistungen) darstellen.

Auf Grund der Geschäftsanweisung für den Vorstand ist dieser nur ermächtigt, Aufträge jeweils bis zu einem Betrage von S 1 Mio. zu vergeben.

Es muß festgestellt werden, daß der Bauausschuß sich nicht immer an diese Bestimmung gehalten und auch Aufträge mit einem Betrag von über S 1 Mio. vergeben hat.

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß sich die gegenständliche Prüfung im wesentlichen nur auf bestimmte Bereiche des Rechnungswesens bezieht. Ob daher weitere Verletzungen insbesondere der ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien im bautechnischen Bereich - von der Planung über Bauabwicklung bis zur Endabrechnung - allenfalls vorliegen, wurde im Rahmen dieser Querschnittsprüfungen betreffend das Rechnungswesen nicht untersucht.

Instandhaltungsrücklagen

Gemäß § 16 WEG 1975 dient die Instandhaltungsrücklage der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Die Genossenschaft hat dem Gesetz entsprechend diese Rücklage, die zum Stichtag 31. Dezember 1982

insgesamt S 25,213.883.-- betrug, gesondert für jedes Objekt auf Sparbüchern bei der Steiermärkischen Bank angelegt. Besonders hervorzuheben ist, daß die Genossenschaft bemüht ist, jeweils die bestmögliche Verzinsung für diese Rücklage zu erreichen.

Skonti

Für den Bereich der Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen besteht bezüglich der Behandlung der Skonti zumindest keine eindeutige Regelung. Nach der derzeit von den meisten Wohnbauvereinigungen geübten Praxis werden bei Errichtung von Mietwohnungen im eigenen Namen durch die Bauvereinigung und bei Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti von der Bauvereinigung als Ertrag vereinnahmt.

Auch die "Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft" vereinnahmt die bei Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen erzielten Skonti für sich. Der Landesrechnungshof sieht sich auch im Rahmen dieser Prüfung veranlaßt, auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung im Interesse der Wohnungswerber hinzuweisen. Es wird neuerlich die Meinung vertreten, daß bei der Errichtung von Eigentumswohnungen Skonti den Wohnungswerbern gutzubringen sind.

Vermögens- und Kapitallage

Die Vermögens- und Kapitallage ist geordnet und in hohem Maße gesichert.

Zahlungsbereitschaft

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben.]

Am 29. August 1983 fand die Schlußbesprechung im Amtsraum des Landesrechnungshofdirektors mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor
W.Hofrat Dr. Gerold Ortner
ORR. Dr. Karl Bekerle
RBR. Dipl.Ing. Horst Sparer

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W.Hofrat Dr. Erich Nopp
ORR. Dr. Friedrich Rauchlatner
LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Büro Landesrat Ing. Simon Koiner:

LRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.:

Ing. Walter Pauritsch, Obmann und
Geschäftsführer

Heinz Nerath, Obmannstellvertreter

Landesrat Josef Gruber, Aufsichtsratsvorsitzender

Dir. Werner Reimelt

Von den Vertretern des Landesrechnungshofs wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und darüber diskutiert.

Graz, am 15. September 1983

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d.R.d.A.
Gruber