

STEIERMÄRKISCHER

LANDTAG

LANDESRECHNUN G.SHOF

GZ.: LRH 24 E 4 - 1985/3

B E R I C H T

betreffend die Überprüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der
Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
"Ennstal", registrierte Genossenschaft mit be-
schränkter Haftung, 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I.	Prüfungsauftrag 1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft 2
	1. Rechtliche Grundlagen 2
	2. Organe 3
	6
III.	Repräsentation und Werbung 6
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe 8
V.	Feststellungen zur Buchführung 15
	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben 16
VI.	Instandhaltungsrücklage 17
VII.	Betriebskostenabrechnung 19
VIII.	Erträge aus Skonti 20
IX.	Abschluß von Versicherungen 21
X.	Maßnahmen aufgrund des Prüfberichtes des Landes- rechnungshofes vom 7. März 1984 22
XI.	Wirtschaftliche Lage 30
XII.	Schlußbemerkungen 33
XIII.	

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rattenschlager und VB. Dipl.Ing. Herbert Unger durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN U+1> ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
und hat ihren Sitz in 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und in fremdem Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbetrieb auf die Bundesländer Steiermark, Oberösterreich und Niederösterreich.

Gemäß § 3 der Satzung können Mitglieder werden:

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 19.650 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--.

Bis Februar 1972 war ein Geschäftsanteil, von März 1972 bis September 1977 waren 2 und seit Oktober 1977 sind 3 Geschäftsanteile zu zeichnen.

2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 3 bzw. höchstens 6 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen und die Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung festgesetzt sind.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Alfred Haberl	Obmann
Peter Heller	Obmannstellvertreter
Johann Wilding	Mitglied
Mag. Dr. Franz Huber	Mitglied

Vorstandssitzungen:

1978	7
1979	6
1980	10
1981	6
1982	6
1983	7
1984	7

Gemeinsame Sitzungen (Vorstand mit Aufsichtsrat):

1978	3
1979	4
1980	5
1981	5
1982	4
1983	3
1984	4

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Ersatzmänner üben ihre Funktion erst in dem Zeitpunkt aus, ab welchem ein gewählter Aufsichtsrat austritt oder selbst ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Kommerzialrat Dir. Max Leitner, Vorsitzender
Bundesrat Adolf Schachner, Vorsitzender-Stellvertreter
Ing. Gerhard **meindl**, Mitglied
Josef Schweiger, Mitglied
Markus Schindelbacher, Mitglied
Vizebgm. Ludwig Spanner, Mitglied
Bgm. Heinrich Ruff, Mitglied
Stadtrat Johann Pichler, Mitglied
LAbg. Herbert Kaut Mitglied
Rupert Kandlbauer, Mitglied

Dir. Dr. Josef Lackner, Mitglied
NR. a.D. Josef Schlager, Mitglied
Bgm. Mag. Walter Kohlmaier, Mitglied
Dipl.Ing. Johann Starnberger, Mitglied
Bgm. Dir. Konrad Bergmann, Mitglied
Bgm. LAbg. Günther Dfner, Mitglied
Bgm. Dominik Danner, Mitglied
Johann Seebacher, Mitglied

In den Aufsichtsrat delegierte Betriebsräte:

Ing. Anton Nössner
Ing. Johann Günther
Erwin Kugy
Günther Schubert

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1978 bis 1983 jeweils zu 2 Sitzungen und 1984 zu 3 Sitzungen zusammengetreten, während alle anderen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

b) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs.1 der Satzung soll die ordentliche Generalversammlung spätestens im Mai jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

30. Jänner 1979
9. Mai 1980
18. März 1981
23. Oktober 1982
24. Juni 1983
29. Juni 1984

abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 his 1983 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1978	S 49.110,42	S 333.943,11
1979	S 53.074,10	S 73.926,08
1980	S 88.762,13	S 40.560,41
1981	S 87.958,93	S 310.132,76
1982	S 84.502,12	S 1,029.640,74
1983	S 50.151,26	S 320.069,81

Der Repräsentationsaufwand der Bauvereinigung besteht fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen anlässlich von Baubesprechungen.

Verursacht wurde dieser Aufwand zum Großteil durch die einzelnen Bauleiter, wobei erwähnt werden muß, daß aufgrund des Bau- und Betreuungsvertrages mit der "Neuen Heimat" auch der Aufwand dieser Gesellschaft im Gesamtaufwand enthalten ist.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Einzelbelege hat ergeben, daß teilweise der Grund des Aufwandes und der Teilnehmerkreis aus einem beigelegten Formblatt genau ersichtlich ist. Aus anderen Belegen wiederum ist weder ein Grund ersichtlich, noch sind die Teilnehmer eruierbar.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Zukunft einheitlich vorgegangen wird, d.h., daß aus jedem Beleg die erforderlichen Angaben zu ersehen sind.

Aufwendungen aus Anlaß von Hausübergaben werden auf einem eigenen Konto verbucht und sind nicht im Repräsentationsaufwand enthalten.

Zum Repräsentationsaufwand allgemein kann jedenfalls vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung, wie auch aus der Entwicklung der letzten Jahre ersichtlich, bemüht ist, den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen.

Der Werbeaufwand, der ebenfalls aufgrund des Betreuungsvßtrages mit der "Neuen Heimat" auch den Aufwand dieser Gesellschaft beinhaltet, besteht zum überwiegenden Teil aus Einschaltungen in den diversen Tageszeitungen, Bezirkszeitungen und örtlichen Mitteilungsblättern.

Der erhöhte Aufwand im Jahre 1982 ist auf die 35-Jahrfeier der Genossenschaft und die damit verbundenen Aufwendungen zurückzuführen. Dazu ist anzumerken, daß diesen Aufwendungen Kostenersatz von Firmen in Höhe von S 612.500.-- gegenüberstehen.

Bezogen auf die Größe der Genossenschaft und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Aufwendungen sowohl von der "Ennstal" wie auch der "Neuen Heimat" verursacht wurden, kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Werbeaufwand nicht überhöht ist.

Aus der Sicht des Landesrechnungshofes wäre es jedoch wünschenswert, der Entscheidung über geplante Werbeaufwendungen die Kriterien der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit **in noch** höherem Maße zugrunde zu legen.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1978	S	14,773.650,63
1979	S	21,409.562,53
1980	S	23,733.514,75
1981	S	25,299.155,99
1982	S	33,919.783,50
1983	S	27,107.951,94

Dieser Gesamtaufwand setzt sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1978

Gehälter und Löhne	S	11,128.765,68
gesetzliche Sozialabgaben	S	2,129.058,29
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	648.427.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	50.600.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	101.418,76
Kosten für Planung	S	715.380,90
	S	14,773.650,63

1979

Gehälter und Löhne	S	12,306.530,88
gesetzliche Sozialabgaben	S	2,355512,48
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	697.820.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	63.900.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	127.187,66
Kosten für Planung	S	5,858.611,51
	S	21,409.562,53

1980

Gehälter und Löhne	S	14,379.510,82
gesetzliche Sozialabgaben	S	2,696.649,81
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,021.391.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	52.300.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	177.009,51
Kosten für Planung	S	5,406.653,61
	S	23,733.514,75

1981

Gehälter und Löhne	S	17,626.382,22
gesetzliche Sozialabgaben	S	3,238.544,23
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	810.144.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	56.300.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	264.615,41
Kosten für Planung	S	3,303.170,13
	S	25,299.155,99

1982

Gehälter und Löhne	S	20,795.362,66
gesetzlicher Sozialaufwand	S	3,883.042,14
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	880.914.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	64.200.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	330.177,17
Kosten für Planung	S	7,966.087,53
	S	33,919.783,50

1983

Gehälter und Löhne	S	21,319.146,80
gesetzlicher Sozialaufwand	S	4,124.920,43
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,201.616.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	115.085.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	347.183,71
	S	27,107.951,94

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der "Ennstal" 68 Angestellte beschäftigt.

Im Gesamtaufwand ist auch auf Grund des bestehenden Vertrages mit der "Neuen Heimat" der Personalaufwand dieser Gesellschaft enthalten (siehe Betreuungsvertrag, Beilage 1).

Über die normalen Lohnzahlungen hinaus wird einmal jährlich eine Leistungsprämie, gestaffelt von S 1.000.-- brutto bis 90 % des Bruttogehaltes, abhängig von der Dauer der Betriebszugehörigkeit, ausbezahlt.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich aus Fahrtkostenzuschüssen, Aufwendungen für Schmeisterschaften, Kosten für Schulungen und Zuwendungen an den Betriebsrat zusammen.

Die bei den Personalkosten erfaßten Planungskosten betreffen Architektenhonorare, die auf aktivierte Verwaltungskosten oder auf Erträge aus Betreuungstätigkeit umgelegt wurden.

Diese Kosten sind daher aufwandsneutral

Die Löhne der einzelnen Dienstnehmer orientieren sich an dem für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs geltenden Kollektivvertrag.

Zum Personalaufwand kann vom Landesrechnungshof, gemessen an der Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen - die Feststellung getroffen werden, daß der Aufwand angemessen ist.

Die Kosten der Organe setzen sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1978

Gehälter	S	709.991.--
gesetzlicher Sozialaufwand	S.	105.574,60
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	23.444.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	107.600.--
Aufwandsentschädigungen für Vorstand	S	46.800.--
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	78.960,40
Kosten der Generalversammlung	S	13.618,80
	S	1,085.988,80

1979

Gehälter	S	782.693.--
gesetzlicher Sozialaufwand	S	117.060.--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	30.677.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	152.500.--
Aufwandsentschädigungen für Vorstandsmitglieder	S	46.800.--
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	83.251,60
Kosten der Generalversammlung	S	32.105,73
	S	1,245.087,33

1980

Gehälter	S	1,198.594.--
gesetzlicher Sozialaufwand	S	151.192,20
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	136.357.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	156.800.--
Aufwandsentschädigungen für Vorstandsmitglieder	S	22.800.--
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	85.669,20
Kosten der Generalversammlung	S	52.080,95
	S	1,803.493,35

1981

Gehälter	S	1,911.820.--
gesetzlicher Sozialaufwand	S	227.132,20
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	194.671.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	259.500.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	7.868,33
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	74.13.--
Kosten der Generalversammlung	S	59.241,63
	S	2,73.376,16

1982

Gehälter	S	2,306.625,10
gesetzlicher Sozialaufwand	S	258.301,33
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	512.103.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	248.300.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	10.709,46
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	75.197.--
Kosten der Generalversammlung	S	65.565,27
	S	3,476.801,16

1983

Gehälter	S	2,252.074,10
gesetzlicher Sozialaufwand	S	269.059,22
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	200.915.--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	128.791.--
freiwilliger Sozialaufwand	S	17.449,39
Vergütung Aufsichtsratsmitglieder	S	84.104,88
Kosten der Generalversammlung	S	48.498,90
	S	3,000.892,49

Wie bei den Personalkosten ist auch bei den Kosten der Organe der Aufwand für den Geschäftsführer der "Neuen Heimat" enthalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind nach § 23 Abs.1 der Satzung ehrenamt-

lieh tätig und erhalten Sitzungsgelder (S 600.--) und Auslagenersätze.

Ab 1984 wird die Aufsichtsratsabgabe von der Genossenschaft entrichtet.

Zu den Kosten der Organe kann zusammenfassend festgestellt werden, daß der Aufwand für Vorstand und Aufsichtsrat angemessen ist und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis steht.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG:

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mittels einer EDV-Anlage "IBM S 36". Neben der Finanzbuchhaltung wird eine Bau- und Mietenbuchhaltung in Form einer Nebenbuchhaltung geführt.

Außerdem wird lt. Vereinbarung vom 12. März 1975 mit Wirkung vom 1. Jänner 1974 die Buchhaltung der "Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft *im* Bezirk Neunkirchen, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" von der Ennstal *im* Betreuungsweg geführt (siehe Betreuungsvertrag, Beilage 2).

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung agfertig ist.

VI. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat diese eigenen Bankkonten schon 1. September 1981 für alle Bauvorhaben geführt. Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos wurden auch die Baukreditzinsen für das Bauvorhaben Judendorf (12-Familienwohnhaus) und für das Bauvorhaben Deutschfeistritz (6-Familienwohnhaus) unter Zugrundelegung der bei der Rechtsabteilung¹⁴ eingereichten Endabrechnung überprüft.

An Hand von Aufstellungen und den dazugehörigen Bankauszügen sowie Berechnungsunterlagen für die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel konnte die Richtigkeit der Verrechnung festgestellt werden.

Hervorzuheben wäre, daß die genaue Auflistung der Baukreditzinsen in jede einzelne Position eine leichte Überprüfbarkeit ermöglicht

VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Genossenschaft ist dieser Gesetzesbestimmung nachgekommen.

Bei der Überprüfung der Sparbücher für die Objekte Frohnleiten, Am Kogel 19, sowie Zeltweg, Schlosserweg 14 - 15, konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den monatlich anfallenden Teil der Instandhaltungsrücklage bereits am 1. jeden Monats auf die Sparbücher überweist und werden auch die von der Rücklage zu bezahlenden Instandhaltungsrechnungen rechtzeitig abgebucht.

Der Landesrechnungshof hat in seinen bisherigen Berichten immer wieder darauf hingewiesen, daß durch eine monatliche Überweisung der Instandhaltungsrücklage auf die Sparbücher dem Willen des Gesetzgebers eindeutig Rechnung getragen werden könnte.

Die von der Bauvereinigung gewählte Vorgangsweise entspricht nach Meinung des Landesrechnungshofes eindeutig dem Gesetzauftrag und kann als vorbildlich angesehen werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziff. 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 derzeit jährlich S 25.-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31.Dezember 1983

S 6,185.958,76.

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung wurden ebenfalls, wie bei der Prüfung der Instandhaltungsrücklage, die Objekte Frohnleiten, Am Kogel 19, sowie Zeltweg, Schlossergasse 14 - 1 fuherangezogen.

In den Betriebskostenabrechnungen sind die Betriebskostendetailliert angeführt und wird auch der Stand der Instandhaltungsrücklage zum jeweiligen 31. Dezember ausgewiesen.

Anfallende Instandhaltungsrechnungen, die von der Rücklage abgebucht werden, sind ebenfalls gesondert ausgewiesen, sodaß ein Nachvollzug der Entwicklung der Rücklage möglich ist.

In den Betriebskostenabrechnungen nicht enthalten ist die aushaftende Restdarlehensschuld sowie die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung getrennt nach Kapital und Zinsen.

Dem Landesrechnungshof wurde von der Genossenschaft dazu erklärt, daß dies aufgrund des bestehenden EDV-Programmes nicht möglich ist und wurde daher an alle Wohnungsbesitzer ein Schreiben gerichtet, in dem diese darauf hingewiesen wurden, daß die Restdarlehensschuld und die Entwicklung der Tilgung jederzeit auf Anfrage mitgeteilt werden kann.

IX. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1978	S	3,065.350,52
1979	S	3.073.547,96
1980	S	3,673.858,31
1981	S	3,117.312,67
1982	S	1,182.685,44
1983	S	150.829,81

Aufgrund der mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien ist vorgesehen, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind. Durch diese Regelung ist es gewährleistet, daß Skonti den Wohnungswerbern in jedem Fall zugute kommen.

Die geprüfte Bauvereinigung hat schon vor Inkrafttreten der neuen Förderungsrichtlinien bei Objekten, bei denen 2 % der Herstellungskosten für die Bildung einer Rücklage gemäß § 11 Abs. 2 Entgeltsrichtlinienverordnung 1979 verrechnet wurden, auf die Vereinnahmung der Skonti verzichtet.

So wurden für das Objekt Judendorf (12-Familienwohnhaus) S 126.971,72 und für das Objekt Deutschfeistritz (6-Familienwohnhaus) S 77.616,27 als Skontoertrag gutgeschrieben.

Zurückgerechnet auf die Baukosten, von denen ein Abzug möglich ist, kann von einer fast 100%igen Ausnützung der Skonti gesprochen werden.

Die Tatsache, daß die Genossenschaft ihre Zahlungsmodalitäten trotz der Bestimmung, daß die Skonti den Wohnungswerbern gutzuschreiben sind, nicht geändert hat, wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben

X. ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Versicherungsgesellschaft ab.

Es werden aber auch, meistens auf Wunsch der Wohnungswerber, Angebote anderer Versicherungen eingeholt.

Aufgrund der günstigen Bedingungen, die von einer Versicherungsanstalt der Genossenschaft gewährt werden, war bisher jedes Vergleichsangebot höher.

Die Versicherungsabschlüsse werden von der Genossenschaft getätigt und die anfallenden Provisionen den Häusern gutgebracht.

Der Landesrechnungshof erwartet die Beibehaltung der bisher geübten Praxis, wobei angeregt wird, Vergleichsangebote nicht nur auf Wunsch von Wohnungswerbern, sondern auch aus eigenem Antrieb einzuholen.

**XI. MASSNAHMEN AUFGRUND DES PRÜFBERICHTES DES LANDESRECHNUNGSHOFES VOM
7. MÄRZ 1984**

Der Landesrechnungshof hat im Jahre 1984 bei der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" eine stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben durchgeführt.

Anlässlich der nunmehr durchgeführten Einschau in das Rechnungswesen wurde überprüft, inwieweit jene im seinerzeitigen "bautechnischen Bericht" des Landesrechnungshofes - GZ.: LRH 24 Q 1 - 1983/53 - aufgezeigten Mängel, in bezug auf Eröffnung und Ausscheiden von Angeboten, Preisverhandlungen mit Bietern sowie Prüfung von Angeboten, behoben wurden.

Darüberhinaus wurde geprüft, ob die im seinerzeitigen Bericht festgestellten Mängel bei den Bauvorhaben Liezen, Schillerstraße 1, sowie Stainach, Peter Roseggerstraße 380, von der Genossenschaft behoben wurden.

Die Überprüfung der Formvorschriften, die auch eine Überprüfung der Vergabevorschriften der seit 19. Mai 1984 gültigen Richtlinien mit einschloß, hat ergeben, daß die Genossenschaft sowohl umgehend die im seinerzeitigen Rechnungshofbericht aufgezeigten Mängel beseitigt hat als auch um eine äußerst korrekte Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 bemüht ist.

Die bei vereinzelt Angeboten vorgefundenen Formalmängel, wie Bleistiftvermerke sowie das Fehlen des Datums der Angebotsprüfung und der Unterschrift des Angebotsprüfers, wurden dem Leiter der Bauabteilung anlässlich der Prüfung zur Kenntnis gebracht, worauf von diesem die sofortige Veranlassung für die Behebung dieser Mängel zugesichert wurde.

Zudem wurde festgestellt, daß die Bauvereinigung die geprüften Angebotssummen nachträglich in die ansonsten vorbildlich konzipierten

Angebotseröffnungsvordrucke aufgenommen hat.

Vom Landesrechnungshof wird - gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4 - empfohlen, ein eigenes Angebotsprüfungsprotokoll zu verfassen, um die Vermengung der zu verschiedenen Zeitpunkten stattfindenden Vorgänge der Angebotseröffnung und Angebotsprüfung zu vermeiden.

Bezüglich des Bauvorhabens Liezen, Schillerstraße 1, konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 28:

"Eindeutig steht fest, daß bei der Position 1.211 'Humusierung und Besämun' die für die Baustelleneinrichtung beanspruchten Flächen bei dem Gesamtausmaß nicht in Abzug gebracht wurden und daher eine Doppelverrechnung vorliegt.

Laut Auskunft der Bauaufsicht wurden rd. 600 m² für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen, das heißt rd. S 12.000.-- in Abzug zu bringen sind."

Maßnahmen der Genossenschaft:

Gutschrift für Humusierung und Besämun im Bereich der Baustelleneinrichtung	netto	S 17.233,51
	18 USt.	<u>S 3.102,03</u>
		S 20.335,54

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 29:

Durch die vom Prüfer vorgenommene Korrektur wurden, anstelle der zur Ausführung gelangten 8 Geschoße, 9 Geschoße verrechnet. Der finanzielle Nachteil beträgt rd. S 56.000.--

Maßnahme der Genossenschaft:

Maurerarbeiten Gutschrift	netto	S 45.306,17
	18 USt.	<u>S 8.155,11</u>
		S 53.461,28

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. MBrz 1984, Seite 29:

"Ausgeführt wurden hingegen 12 cm Normalformatziegeltrennwände zum Quadratmeterpreis von S 266.-- und Hüttenbimshohlblockleichtwände zum Quadratmeterpreis von S 189.--. Die Verteuerung, die durch diese Abänderung eintrat, beträgt rd. S 65.000.-- und wird mit schalltechnischen Maßnahmen begründet."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift von	S 26.400,33
	18 % USt. <u>S 4.752,06</u>
	S 31.152,39

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 30:

"In diesem Zusammenhang wird ferner festgestellt, daß die Anerkennung einer Aufzahlung für die Struktur der Balkonbrüstungen nach Meinung des Landesrechnungshofes zu Unrecht erfolgte, da laut Leistungsbeschreibung die Position 419/Ic Sichtbetonverschalung eventuelle Strukturen kostenmäßig erfaßt. Die von der Baufirma hiefür rückzufordernde Summe beträgt rd. S 32.000.--."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift für Strukturschalung Balkonbrüstungen	S 26.905,05
	18 % USt. <u>S 4.842,91</u>
	S 31.747,96

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 31:

"Die Beschüttung erfolgte jedoch mit Splitt und Granulat. Hiedurch ergaben sich Mehrkosten von S 45.000.--• Auf Befragen konnte die Bauaufsicht keine Begründung für den Materialwechsel angeben."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift Estriche und Be- schüttung	S 38.371,36
	18 % USt. <u>S 6.906,84</u>
	S 45.278,20

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 31:

"Trotzdem wurde der Auftrag an die Firma Ing. Letmaier freihändig vergeben. Diese Auftragsvergabe muß mit allem Nachdruck kritisiert werden, da einerseits aufgrund der Auftragssumme eine beschränkte Ausschreibung hätte erfolgen müssen und andererseits den Wohnungseigentümern ein finanzieller Schaden, der sich anhand der Schlußrechnungsmassen mit rd. S 63.000.-- beziffern läßt, erwachsen ist."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift Feuchtigkeitsisolierung	S 53.389,83
	+ 18% USt. S <u>9.610,17</u>
	S 63.000.--

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 32:

"Somit wurden die Einbaukosten von 9 Kellerfenster doppelt verrechnet. Die von der Baufirma zu refundierenden Kosten betragen rd. S 4.150.--."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift Versetzarbeiten	S 3.276,94
	+ 18% USt. S <u>589,85</u>
	S 3.866,79

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 33:

"Die Aufstellung der Schlußrechnungsmassen zeigt aber, daß weder bei der Position 'Terrainkorrektur' noch 'Humusierung' ein Abzug für den Platzbedarf der Baustelleneinrichtung vorgenommen wurde. Der diesbezügliche Abzug dürfte in der Größenordnung von rd. S 15.000.- liegen. Ein genauer Betrag kann deshalb nicht angegeben werden, da das genaue Ausmaß der Baustelleneinrichtung dem Landesrechnungshof nicht bekannt ist."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift für Baustelleneinrichtung	S 3.620,85
	+ 18% USt. S <u>651,75</u>
	S 4.272,60

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 34:

"Die Prüfung der verrechneten Regiestunden ergab, daß alle Regiearbeiten ungerechtfertigterweise anerkannt wurden, da sie einerseits gemäß Leistungsbeschreibung in die Einheitspreise einzukalkulieren waren und andererseits den Professionisten und nicht den Wohnungseigentümern anzurechnen sind. Die Rückforderungssumme beträgt rd. S 49.000.--!"

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift Regiearbeiten	S 41.299,68
+18% USt.	<u>S 7.433,94</u>
	S 48.733,62

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 42:

"Als Zusatzarbeiten wurden auf Basis eines Zusatzanbotes Arbeiten in der Höhe von S 73.910,35 (zuzüglich USt.) verrechnet. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind diese zusätzlichen verrechneten Arbeiten bereits durch das Hauptanbot und dessen Abrechnung abgegolten. Vorgenannter Betrag müßte daher den Wohnungseigentümern gutgeschrieben werden."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift in Höhe von	S 73.910,35
+18% USt.	<u>S 13.303,86</u>
	S 87.214,21

Darüberhinaus hat die Genossenschaft die auf die Gutschriften entfallenden Kosten der Planung und Bauleitung in Höhe von S 35.015,63 gutgebracht, sodaß sich die Baukosten für das Bauvorhaben Liezen, Schillerstraße 1, um insgesamt S 424.078,22 verringerten.

Die auf die einzelnen Wohnungswerber entfallenden Gutschriften wurden mit 24. September 1984 zuzüglich einer Zinsengutschrift für den Zeitraum vom 1. April 1983 bis 30. September 1984 angewiesen bzw. das aushaftende Darlehen um diese Beträge vorzeitig abgedeckt.

Feststellungen bezüglich des Bauvorhabens Stainach, Peter Rosegger-
straße 380:

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 58:

"Bei den Positionen 201, Humusabhebung, und 1201, Straßenvorplanie, ist ein Abzug vorzunehmen, da die Baustellenzufahrt mit der künftigen Zufahrt ident ist und gemäß den allgemeinen und besonderen Bedingungen des Leistungsverzeichnisses das Herstellen und nach erfolgter Bauausführung das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustandes jener Flächen, die für die Baustellenzufahrt bzw. Baustelleneinrichtung benötigt werden, in den Einheitspreisen enthalten sind. Desweiteren wurden lt. Bautagesbericht Nr. 4 insgesamt 30 m³ Humus zu einem 8-Familienwohnhaus in Weissenbach und zu Amtsrat Winkler in Liezen verführt. Die Kosten für diesen Humus sind ebenfalls zu vergüten."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift für Humusabhub und Straßenvorplanie	S 63.221,64
	+ 18 % USt. <u>S 11.379,90</u>
	S 74.601,54

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 58:

"Bei der Schlußrechnungslegung wurde diese Korrektur jedoch nicht berücksichtigt, sodaß der gesamte Baugrubenaushub unter Position 203b Baugrubenaushub von 24 m³ errechnet wurde. Die Zuvielverrechnung beträgt inklusive Erhöhungen und Mehrwertsteuer rd. S 16.000.-."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift für Trennung des Aushubes	S 12.865,62
	+ 18 % USt. <u>S 2.315,81</u>
	S 15.181,43

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 59:

"Laut Bautagesbericht Nr. 80 wurde jedoch als Beschüttungsmaterial Sand verwendet. Der ungerechtfertigterweise zuviel verrechnete Betrag inklusive Erhöhungen und Mehrwertsteuer beträgt rd. S 15.000."

Maßnahme der Genossenschaft:

Gutschrift für Beschüttung	S 12.114,90
	+ 18 % USt. <u>S 2.180,68</u>
	S 14.295,58

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 59:

"Das Traufenpflaster wurde nicht leistungsbeschreibungsgemäß ausgeführt, z.B. der Dehnungsfugenverguß, die Stärke des Betonpflasters, und ist daher ein Abzug vorzunehmen."

Maßnahme der Bauvereinigung:

Gutschrift für Traufenpflaster	S	4.393,62
+ 18% USt.	S	<u>790,85</u>
	S	5.184,47

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. März 1984, Seite 60:

"Bei der Schlußrechnungsprüfung wurden zwar die Stunden der Arbeitskräfte gestrichen, jedoch nicht der Einsatz eines Kompressors. Es müssen daher noch rd. S 2.000.-- aus der Schlußrechnung herausgenommen werden."

Maßnahme der Bauvereinigung:

Gutschrift für Regiearbeiten	S	1.560.--
+18% USt.	S	<u>280,80</u>
	S	1.840,80

Bericht des Landesrechnungshofes v. 7. MRrz 1984, Seite 64:

"Es handelt sich dabei um die lt. Nachtragsanbot nachträgliche Verteilererweiterung für Nachtstromheißwasserspeicher. Es wurden 12 Stück mit je S 1.360.-- = S 16.320.-- verrechnet. Gemäß Prüfbericht ist laut Anbot der Einheitspreis jedoch nur 600 x 12 = 7.200.-- Die Differenz von S 9.120.-- zuzüglich USt. wäre demnach von der Schlußrechnung abzuziehen."

Maßnahme der Bauvereinigung:

Gutschrift für Nachtstromheißwasserspeicher	S	9.120.--
+ 18 6 UST.	S	<u>1.641,60</u>
	S	10.761,60

überdies hat der Landesrechnungshof auf Seite 50 festgestellt, daß gemäß Auftragserteilung vom 5. August 1981 als Frist für die Baufertigstellung und Übergabe der Termin "Ende November 1982" festgelegt wurde und bei Nichteinhaltung der vereinbarten Termine der Auftraggeber berechtigt war, eine Konventionalstrafe in der Höhe von S 35.800.-- oder 0,5 % der Nettoauftragssumme zuzüglich 8 % MWSt. für jede angefangene Woche in Abzug zu bringen. Trotz Überschreitung der festgelegten Frist für die Bauübergabe um 3 Wochen wurde die im Anbot- und Auftragsschreiben vorgesehene Konventionalstrafe von der Schlußrechnung nicht in Abzug gebracht.

Die Genossenschaft hat nach der Prüfung durch den Landesrechnungshof die Konventionalstrafe in Höhe von S 35.800.-- plus Umsatzsteuer in Höhe von S 2.864.-- = S 38.664.-- von der Schlußrechnung in Abzug gebracht.

Die Baukosten für das Haus Stainach, Peter Roseggerstraße 380 haben sich daher insgesamt um S 180.612,8 verringert, wobei in diesem Betrag eine weitere Gutschrift für die Humusverfuhr in Höhe von S 3.540.-- und ein Nachlaß für die anteiligen Lohnerhöhungen im Ausmaß von S 16.543,37 enthalten ist.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die geprüfte Genossenschaft umgehend auf die getroffenen Feststellungen reagiert und unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen ergriffen hat.

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1983 folgende Gewinne ausgewiesen:

1978	S	17,167.599,74
1979	S	15,808.948,89
1980	S	16,347.822,42
1981	S	18,474.852,66
1982	S	19,356.465,20
1983	S	27,853.022,81

Im Jahre 1982 hat die Bauvereinigung eine vorbilanzliche Rücklagenzuweisung in Höhe von S 5,573.118,95 vorgenommen, sodaß der wirtschaftliche Erfolg für das Jahr 1982 S 24,929.584,15 beträgt.

Eine Aufteilung der Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1978	ordentliche Gebarung	S	16,419.020,80
	außerordentliche Gebarung	S	748.578,94
		S	17,167.599,74
1979	ordentliche Gebarung	S	12,668.725,55
	außerordentliche Gebarung	S	3,140.223,34
		S	15,808.948,89
1980	ordentliche Gebarung	S	12,168.964,79
	außerordentliche Gebarung	S	4,178.857,63
		S	16,347.822,42
1981	ordentliche Gebarung	S	13,493.820,75
	außerordentliche Gebarung	S	4,981.031,91
		S	18,474.852,66

1982	ordentliche Gebarung	S 12,907.722,69
	außerordentliche Gebarung	S 12,021.861,46
		S 24,929.584,15
	- vorbilanzliche Rücklagen- zuweisung	S 5,573.118,95
		S 19,356.465,20
1983	ordentliche Gebarung	S 23,668.664,42
	außerordentliche Gebarung	S 4,184.358,39
		S 27,853.022,81

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung *in* keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchung von Forderungen udgl. erfaßt.

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gebarungsbereiche ist zu ersehen, daß die geprüfte Genossenschaft vor allem in der ordentlichen Gebarung große Gewinne erzielt.

Nach den bisherigen Erfahrungen des Landesrechnungshofes ist eine gewinnbringende ordentliche Gebarung und eine wenigstens ausgeglichene außerordentliche Gebarung ein Indiz dafür, daß eine **Bauver-**

einigung wirtschaftlich gesund ist.

Bei der geprüften Genossenschaft trifft dies *in* hohem Maße zu und ist für die Zukunft, auch aufgrund einer gerade *in* letzter Zeit forciert betriebenen Grundstücksbevorratung, zu erwarten, daß sich die wirtschaftliche Lage zumindest gleichbleibend gut **entwickeln** wird.

Zum 31. Dezember 1983 betragen jedenfalls die Rücklagen, die sich aus der satzungsgemäßen Rücklage, der Kapitalrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, insgesamt

S 173,054.374,54.

Zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft kann zusammenfassend festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1983 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIII. SCHLUSSBEK:RKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal", reg.Gen.m.b.H. eine Einschau durchgeführt, die sich im wesentlichen auf den Bereich Rechnungswesen bezog.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Bauvereinigung wurde 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal",
reg.Gen.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich auf die Bundesländer Steiermark, Oberösterreich und Niederösterreich.

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 19.650 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300.--. Seit Oktober 1977 sind 3 Geschäftsanteile zu zeichnen.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihren nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Zum Repräsentationsaufwand, in welchem auch aufgrund des mit der "Neuen Heimat" abgeschlossenen Bau- und Betreuungsvertrages der Aufwand dieser Gesellschaft mitenthalten ist, kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung um Sparsamkeit bemüht ist.

Unter Bedachtnahme auf die Größe der Bauvereinigung und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß auch der Aufwand für die "Neue Heimat" enthalten ist, wird festgestellt, daß auch der Werbeaufwand nicht überhöht ist.

PERSONALKOSTEN UND KOSTEN DER ORGANE

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der "Ennstal" 68 Angestellte beschäftigt. Im Gesamtpersonalaufwand ist aufgrund des Bau- und Betreuungsvertrages der Personalaufwand der "Neuen Heimat" enthalten.

Gemessen an der Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen ist der Personalaufwand als angemessen zu bezeichnen.

Die Kosten der Organe stehen in einem angemessenen Verhältnis zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mittels einer EDV Anlage "IBM S 36". Neben der Finanzbuchhaltung wird eine Bau- und Mietbuchhaltung in Form einer Nebenbuchhaltung geführt.

Außerdem wird seit 1. Jänner 1974 die Buchhaltung der "Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft" im Bezirk Neunkirchen, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, von der "Ennstal" im Betreuungswege geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind seit 1. September 1981 verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Hiezu ist festzustellen, daß die "Ennstal" bereits vor diesem Zeitpunkt für die Bauvorhaben eigene Konten geführt hat.

Bei der stichprobenweisen Überprüfung der Baukreditzinsen bei 2 Bauvorhaben konnte die Richtigkeit der Verrechnung festgestellt werden.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde dem Gesetz entsprechend gesondert verwahrt und fruchtbringend angelegt.

Die von der "Ennstal" geübte Praxis, die Instandhaltungsrücklage bereits am 1. jeden Monats auf die Sparbücher zu überweisen, kann als vorbildlich bezeichnet werden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Der Landesrechnungshof hat stichprobenweise die Betriebskostenabrechnungen für 2 Objekte in die Prüfung einbezogen.

In den Abrechnungen sind die Betriebskosten detailliert angeführt und gab die Prüfung dieses Bereiches keinen Anlaß für Beanstandungen.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Aufgrund der mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sind Skonti in jedem Fall als kostenmindernd zu berücksichtigen. Durch diese Regelung ist gewährleistet, daß Skonti den Wohnungswerbern zugute kommen.

Die "Ennstal" hat Skonti bisher vereinnahmt, mit Ausnahme bei jenen Objekten, bei denen sie aufgrund der Bestimmung des § 11 Abs. 2 Entgeltssrichtlinienverordnung 1979 2 % der Herstellungskosten in Rechnung gestellt hat. In diesen Fällen wurde auf die Vereinnahmung der Skonti verzichtet.

Die Überprüfung nach Inkrafttreten der neuen Förderungsrichtlinien hat ergeben, daß die "Ennstal" ihre Zahlungsmodalitäten nicht geändert hat und damit eine fast 100%ige Ausnutzung der Skonti zugunsten der Wohnungswerber gegeben ist.

**HASSNAI-KN AUFGRUND DES PRÜFBERICHTES DES LANDESRECHNUNGSHOFES VOM
7. MÄRZ 1984**

Der Landesrechnungshof hat im Jahre 1983/84 bei der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" eine stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben durchgeführt.

Im Rahmen der gegenständlichen, das Rechnungswesen betreffenden Prüfung wurde überprüft, welche Maßnahmen aufgrund der seinerzeitigen, die Bauvorhaben Liezen, Schillerstraße 1, und Stainach, Peter Roseggerstraße 380, betreffenden Beanstandungen seitens der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" gesetzt wurden.

Hiezu kann festgestellt werden, daß

- * dem Bauvorhaben Liezen, Schillerstraße 1, ein Betrag von S 424.078,22 und
- * dem Bauvorhaben Stainach, Peter Roseggerstraße 380 ein Betrag von S 180.612,89

gutgeschrieben wurde (im Detail siehe Berichtsteil XI).

Die auf die einzelnen Wohnungswerber entfallenden Gutschriften wurden zuzüglich einer Zinsengutschrift angewiesen bzw. das aushaftende Darlehen um diese Beträge vorzeitig abgedeckt.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" auf die Feststellungen des Landesrechnungshofes umgehend reagiert und entsprechende Maßnahmen gesetzt hat.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Gewinne der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" betragen allein in den letzten 3 Jahren ca. S 18 Mio. (1981), S 19 Mio. (1982) und S 27 Mio. (1983) •

Zum 31. Dezember 1983 weisen die Rücklagen, diesichausdersatzungsgemäßen Rücklage, der Kapitalrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, einen Stand von S 17J Mio. auf.

Zur wirtschaftlichen Lage kann daher festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

Am 23. Juli 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Siedlungsgenossenschaft "Ennstal":

Dir. Fred Haberl, Obmann

Dr. Franz Huber, Vorstandsmitglied

Kommerzialrat Dir. Max Leitner, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr.Erich Nopp

W.Hofrat Dipl.Ing. Wilhelm Fais

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kap!

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

AS. Othmar Rattenschlager

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und diskutiert.

Graz, am 26. Juli 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)