

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 0 3 - 1986/3

BERICHT

betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der "Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft, registrierte Genossenschaft m. b.H.", 8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossen- schaft	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	2
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	8
V. Feststellungen zur Buchführung	13
VI. Erträge aus Skonti	14
VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück - stellung	16
VIII. Betriebskostenabrechnung	17
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	18
X. Versicherungen	20
XI. Maßnahmen aufgrund des Prüfungsberichtes des Landesrechnungshofes vom 12. Juni 1985	21
XII. Wirtschaftliche Lage	24
XIII. Schlußbemerkungen	28

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 "Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung", eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle hat die Einzelprüfung im besonderen AS. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1895 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Obersteirische Wohnstättengenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.,"

und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 3.124 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 600,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

2. DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 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.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Hans KÜHNL	Obmann
Fritz KAUFMANN	Obmannstellvertreter
Ing. Eduard GASSINGER	Mitglied und Geschäftsführer
W.Hofrat Dr. Hans LEIKAUF	Mitglied
LAbg. Alois ERHART	Mitglied
Peter EICHINGER	Mitglied

Vorstandssitzungen:

1980	1
1981	1
1982	0
1983	2
1984	4
1985	1

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. 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:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Franz REDL	Vorsitzender
Peter BUCHER	Vorsitzenderstellvertreter
Peter BAVLUKA	Schriftführer
Othmar TROST	Mitglied
Siegfried SCHAFARIK	Mitglied
Dr. Wolfgang FIEDLER	Mitglied

Ersatzleute:

Gerhard TRUNKL	Ersatzmitglied
Faustinus SPERDIN	Ersatzmitglied
Franz BIEGSEIS	Ersatzmitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1980	0
1981	1
1982	2
1983	1
1984	1
1985	2

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1980	3
1981	3
1982	5
1983	5
1984	4
1985	5

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 muß die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 6. März 1981 (Bilanz 1978)
- 19. März 1982 (Bilanzen 1979 und 1980)
- 29. Juni 1983 (Bilanz 1981)
- 29. Juni 1984 (Bilanzen 1982 und 1983)
- 14. Juni 1985 (Bilanz 1984)

und somit teilweise nicht der Satzung entsprechend abgehalten. Im Jahre 1980 hat keine ordentliche Generalversammlung stattgefunden.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

<u>Repräsentation</u>			<u>Werbung</u>	
1980	S	25.561,33	S	30.048,44
1981	S	1.127,65	S	32.628,44
1982	S	3.125,23	S	42.796,12
1983	S	13.118,92	S	18.024,34
1984	S	5.745,72	S	16.010,36
1985	S	4.143,71	S	23.070,25

Eine stichprobenweise Überprüfung der Belege hat ergeben, daß sich der Repräsentationsaufwand fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen zusammensetzt. Aus den Belegen ist der Anlaßgrund, nämlich Baubesprechungen, meistens ersichtlich, doch ist der Teilnehmerkreis nur in den seltensten Fällen angeführt. Der Landesrechnungshof erwartet, daß den Formalerfordernissen-diese Belege betreffend in Hinkunft mehr Beachtung geschenkt wird.

Neben den Repräsentationsaufwendungen wird ein Konto "Kosten für Hausübergaben" geführt und sind folgende Aufwendungen verbucht:

1982	S	22.493,19
1984	S	15.032,50
1985	S	28.802,31

Diese Kosten betreffen Ausgaben, die üblicherweise von Bauvereinigungen anlässlich von Hausübergaben getätigt werden (Blasmusik, Einladungen etc.).

Der Werbeaufwand setzt sich zum Großteil aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen.

Daneben werden aber auch Aufwendungen auf diesem Konto verbucht, die eindeutig Repräsentationsspesen, Spenden oder auch freiwillige Sozialaufwendungen sind.

Die Bauvereinigung sollte daher in Zukunft vermehrt auf die richtige Zuordnung der Aufwendungen achten.

Gesamt betrachtet erscheinen die Aufwendungen Repräsentation und Werbung nicht überhöht und kann gesagt werden, daß die Bauvereinigung die Grundsätze von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1980	Gehälter	S	1,780.305,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	312.740,81
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	53.100,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>4.582,--</u>
		S	2,150.727,81
1981	Gehälter	S	1,785.278,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	333.757,24
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	54.177,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>4.730,--</u>
		S	2,177.942,24
1982	Gehälter	S	1,816.098,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	361.055,31
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	93.353,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>5.440,--</u>
		S	2,275.946,31
1983	Gehälter	S	1,542.320,20
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	329.449,72
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	94.913,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>19.280,--</u>
		S	1,985.962,92
1984	Gehälter	S	1,618.335,40
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	353.649,22

	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	128.915,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>25.180,--</u>
		S	2,126.079,62
1985	Gehälter	S	1,760.026,60
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	388.894,47
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	99.392,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>19.670,--</u>
		S	2,267.983,07

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden 9 Personen von der Bauvereinigung beschäftigt.

Die Bezüge der Angestellten orientieren sich nicht an dem für die gemeinnützigen Bauvereinigungen geltenden Kollektivvertrag, sondern am Kollektivvertrag für das Baugewerbe.

Die Gehälter werden 14 x ausbezahlt, wobei dem Bilanzbuchhalter zusätzlich ein Bilanzgeld zugestanden wird.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich aus Fahrtspesenersätzen und aus Kosten für Geschenke anlässlich von Verehelichungen, Geburtstagen oder zu Weihnachten zusammen.

Gemessen an der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung und den erzielten Gewinnen sowohl in der ordentlichen wie auch außerordentlichen Gebarung, kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Personalkosten angemessen sind.

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

1980	Bezüge Geschäftsführer	S	654.812,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	72.593,90

	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	173.733,--
	Entschädigungen Vorstand	S	48.000,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	5.000,--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	<u>5.700,--</u>
		S	959.838,90
1981	Bezüge Geschäftsführer	S	622.770,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	78.628,40
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	116.904,--
	Entschädigungen Vorstand	S	48.000,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	6.300,--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	9.846,--
	Kosten der Generalversammlung	S	10.026,76
	Rückstellung Bilanzgeld	S	<u>46.372,--</u>
		S	938.847,16
1982	Bezüge Geschäftsführer	S	695.580,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	85.174,40
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	78.024,--
	Entschädigungen Vorstand	S	48.000,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	7.200,--
	Aufsichtsratsentschädigungen	S	12.574,--
	Kosten der Generalversammlung	S	11,824,69
	Rückstellung Bilanzgeld	S	48.239,--
	Wohnbeihilfen	S	<u>360,--</u>
		S	986.976,09

1983	Bezüge Geschäftsführer	S	721.718,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	92.942,40
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	29.892,--
	Entschädigungen Vorstand	S	55.500,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	10.800,--
	Aufsichtsratsentschädi- gungen	S	11.796,--
	Kosten der Generalver- sammlung	S	11.007,30
	Rückstellung Bilanzgeld	S	52.258,--
	Wohnbeihilfen	S	<u>360,--</u>
	S	986.273,70	
1984	Bezüge Geschäftsführer	S	783.870,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	101.094,20
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	64.308,--
	Entschädigungen Vorstand	S	78.000,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	12.900,--
	Aufsichtsratsvergütungen	S	12.000,--
	Kosten der Generalver- sammlung	S	7.818,50
	Rückstellung Bilanzgeld	S	54.714,--
	Reisekosten der Organe	S	<u>17.444,89</u>
	S	1,132.149,59	
1985	Bezüge Geschäftsführer	S	820.710,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	105.099,60
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	39.312,--
	Entschädigungen Vorstand	S	78.000,--
	Sitzungsgelder Vorstand	S	9.000,--
	Aufsichtsratsvergütungen	S	22.600,--
	Kosten der Generalver- sammlung	S	8.604,28
	Rückstellung Bilanzgeld	S	59.816,--
	Reisekosten der Organe	S	<u>19.384,59</u>
	S	1,162.526,47	

Vom Vorstand erhält nur der Obmann eine monatliche Entschädigung in Höhe von derzeit S 6.500,--.

Alle anderen Mitglieder des Vorstandes und auch des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von S 600,--.

Der Geschäftsführer der Bauvereinigung, der auch dem Vorstand angehört, wird nach dem Kollektivvertrag für Gemeindebedienstete entlohnt und wird das Gehalt 16 x ausbezahlt.

Wie beim Personalaufwand kann auch für die Kosten der Organe festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels Computer, IBM, System 34.

Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit der EDV-Anlage, die auch Grund für die verspätet abgehaltenen Generalversammlungen waren, kann zum Prüfungszeitpunkt von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1980	S	1,223.061,28
1981	S	713.528,67
1982	S	1,628.598,18
1983	S	2,780.014,75
1984	S	1,733.803,89
1985	S	913.752,01

Die hohen Skontierträge sind vor allem bei der Errichtung einer Landesberufsschule und eines Schulzentrums angefallen. Mangels eindeutiger Vereinbarungen mit den Vertragspartnern bezüglich der Vereinnahmung der Skonti mußten bis zum Prüfungszeitpunkt rund 80 % dieser Erträge wieder rückgestellt werden.

Die anderen Erträge sind bei der Errichtung von Mietwohnungen und bei der Durchführung von Großinstandsetzungen angefallen.

Durch die neuen Förderungsrichtlinien, die mit 19. Mai 1984 in Kraft getreten sind, ist gewährleistet, daß Skonti in jedem Fall als kostenmindernd zu berücksichtigen sind und nicht als Ertrag vereinnahmt werden dürfen.

Die Bauvereinigung hat entsprechend den Förderungsrichtlinien bei der Errichtung von Mietwohnungen keine Skonti vereinnahmt, wohl aber bei Großinstandsetzungen.

In den mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien ist zum Bereich Skonti angeführt:

"Der Förderungswerber ist entsprechend seiner grundsätzlichen Aufgabe, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen, verpflichtet, anlässlich der Abwicklung des Bauvorhabens Skonti zu erzielen. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung ist in erster Linie rechtzeitig um die Auszahlung der Förderungsdarlehen anzusuchen bzw. sind auch Eigermittel der Bauvereinigung und unter der Voraussetzung, daß dies für die Wohnungswerber einen Vorteil darstellt, Kredite einzusetzen. Die Skonti sind jedenfalls als kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden."

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es sich bei der Durchführung einer Großinstandsetzung ebenfalls um ein Bauvorhaben handelt und wären daher in Zukunft auch die bei Großinstandsetzungen erzielten Skonti kostenmindernd zu berücksichtigen.

VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Eine Instandhaltungsrücklage gibt es bei der geprüften Bauvereinigung nicht, da ausschließlich Mietwohnungen errichtet werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Zif. 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Beitrag 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 Bauvereinigung stellt die Bauerneuerungsrückstellung grundsätzlich mit S 18,-- pro Quadratmeter Nutzfläche in Rechnung und erhöht den Betrag bei Objekten, bei denen die Bauvereinigung in Vorlage getreten ist, auf S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche.

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ist die Erfüllung einiger unbedingt erforderlicher Bedingungen Voraussetzung.

Zum Beispiel müssen die Betriebskosten weitestgehend detailliert und unter Angabe der Belege geführt sein.

Bei der geprüften Bauvereinigung, die nur Mietwohnungen verwaltet, konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Darüberhinaus wird von der Bauvereinigung auch die Entwicklung der Bauerneuerungsrückstellung nachgewiesen.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnungen kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird.

IX. 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 Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für sämtliche Bauvorhaben eigene Bankkonten angelegt.

Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für die erforderliche Zwischenfinanzierung grundsätzlich Eigenkapital einsetzt und dadurch eine unnötige Zinsenbelastung vermeidet.

Darüberhinaus konnte aber auch festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bei der Berechnung der Eigenmittelzinsen nicht den Zeitpunkt der Überweisung vom Geschäftskonto auf das gesonderte Bankkonto als Berechnungsgrundlage heranzieht, sondern wird das Baukonto als Grundlage genommen.

Diese Art der Berechnung geht davon aus, daß für die Berechnung der Eigenmittelzinsen jede einzelne Rechnung bei Bezahlung erfaßt und als Eigenmitteleinsatz angesehen wird.

Ebenso werden aber auch die während des Jahres angelaufenen Eigenmittelzinsen und die Bauverwaltungskosten mitaktiviert und als Grundlage für die Zinsberechnung herangezogen.

Vermindert wird der jeweilige Saldo durch Darlehenszuzählungen und durch Eigenmittelzahlungen der zukünftigen Mieter.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre die richtige Art der Berechnung aber derart, daß der Zeitpunkt der Überweisung vom Geschäftskonto auf das gesonderte Bankkonto für den Beginn der Zinsberechnung entscheidend ist.

Bei dieser Vorgangsweise wäre auch vermeidbar, daß auf dem gesonderten Bankkonto für längere Zeiträume Guthabenstände in beträchtlicher Höhe praktisch unverzinst stehen.

Die Bauvereinigung müßte in Zukunft dafür Sorge tragen, daß Überweisungen vom Geschäftskonto rechtzeitig auf das gesonderte Bankkonto vorgenommen werden, wobei der Idealzustand ein Saldo von S 0,-- auf dem gesonderten Bankkonto wäre.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung von ihrer Berechnung der Eigenmittelzinsen abgeht und in Zukunft die Berechnung dem tatsächlichen Eigenmitteleinsatz anpaßt.

X. VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung hat Versicherungsabschlüsse mit zwei Anstalten getätigt und zwar in Form von Direktionsgeschäften, d.h. ohne Einschaltung eines Vermittlers.

Vergleichsanbote wurden nicht eingeholt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft dazu übergeht, Vergleichsanbote einzuholen, da der Landesrechnungshof im Zuge seiner bisherigen Prüfung oftmals feststellen konnte, daß günstigere Abschlüsse bei gleichen Versicherungsbedingungen möglich sind.

XI. MAßNAHMEN AUFGRUND DES PRÜFUNGSBERICHTES DES LANDESRECHNUNGS-
HOFES VOM 12. JUNI 1985

Der Landesrechnungshof hat im Jahre 1984 bei der Bauvereinigung eine stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben durchgeführt.

Im Zuge der nunmehrigen Einschau in das Rechnungswesen wurde überprüft, inwieweit den im seinerzeitigen "Bautechnischen Bericht" des Landesrechnungshofes, GZ.: LRH 24 OWG 1 - 1984/8, aufgezeigten Mängeln Rechnung getragen wurde.

Die Überprüfung der Einhaltung der seit 19. Mai 1984 gültigen Richtlinien hat ergeben, daß die Bauvereinigung um eine äußerst korrekte Vorgangsweise bemüht ist.

Ebenso werden nunmehr sämtliche Anbote den Bestimmungen des § 44 Handelsgesetzbuches entsprechend sieben Jahre aufbewahrt.

Bezüglich des Bauvorhabens Knittelfeld, Dr. Pölgasse 13 und 13 a wurde im bautechnischen Bericht auf Seite 19 festgestellt:

"Aufgrund der Überprüfung dieser Massenblätter kann nachgewiesen werden, daß die tatsächlich installierten Massen und Leitungen dieser Wohnung bis zu 40 % gegenüber den ausgeschriebenen und abgerechneten differieren. Dies bedeutet hoch gerechnet für die Vierzimmer-, Dreizimmer- und Zweizimmerwohnungen, einen 35%igen Abstrich von der Rechnungssumme, das sind ca. S 75.000,— zuzüglich USt.

Weitere Stichproben ergaben ebenfalls Differenzen zwischen verrechneten und ausgeführten Leistungen wie:

Pos. 21001B	Allgemeinverteiler;	Preisabzug von der Schlußrechnung ca. S 5.000,—
Pos. 21008A	Wohnungsverteiler;	Preisabzug von der Schlußrechnung ca. S 3.000,—

Pos. 21009A	E-Herd-Auslässe;	Preisabzug ca. S 4.000,—
Pos. 21010C	Telefonrohrinstallation;	möglicher Preisabzug ca. S 1.000,—
Pos. 21010F	Heizungsverteiler;	möglicher Preisabzug ca. S 22.800,—
Pos. 21011B	Elektrische Müllverbrennungsanlage	Preisabzug S 2.160,—
Pos. 21011D	Installation für Drucksteigerungsanlage;	Preisabzug S 2.900,—
Pos. 21012B	Antennenleitung;	Preisabzug ca. S 1.000,—
Pos. 21012C	Blitzschutzanlage;	Preisabzug ca. S 5.230,—

Die Summe der stichprobenweisen Überprüfung ergibt mögliche Preisabzüge von der Schlußrechnung in der Höhe von S 139.147,96 inkl. USt. Das sind rund 16 % der korrigierten Schlußrechnungssumme inkl. Teuerungen."

Zum Bauvorhaben Feistritz bei Knittelfeld 70 und 71 wurde auf Seite 44 festgestellt:

"Der ~~Nutzungsdurchschnitts~~preis beträgt für dieses Bauvorhaben ca. S 49.000,—. Da auch bei diesem Bauvorhaben weder ein übertriebener Ausstattungsstandard noch besondere Erschwernisse beim Bau festzustellen sind, dürfen die Beanstandungen des Landesrechnungshofes, die beim Bauvorhaben Dr. Pölgasse aufgezeigt wurden, auch bei diesem Bauvorhaben zutreffen, d.h., daß die Massen als überhöht anzusehen sind. Überhöht auch deshalb, da bei einer Begehung einer in Rohinstallation befindlichen Baustelle festgestellt werden konnte, daß etliche Leistungen von der ausführenden Elektrofirma - für sie kostensparend - im Fußbodenestrich jeweils den kürzesten Weg verlaufend installiert wurden. Eine sorgfältigere Prüfung der Massen durch die ÖMG erscheint daher vordringlich."

Aufgrund dieser Feststellung des Landesrechnungshofes hat die Bauvereinigung, da eine gütliche Bereinigung mit der ausführenden Elektroinstallationsfirma nicht möglich war, die Zahlungen an diese Firma eingestellt.

Der Unternehmer hat in der Folge gegen die Bauvereinigung die Klage auf Zahlung von S 438.944,-- eingebracht.

Nach einigen Verhandlungen hat nunmehr die Firma die Klage zurückgezogen und hat die eigenen Anwaltskosten sowie auch die der Bauvereinigung übernommen.

Der Landesrechnungshof kann dazu feststellen, daß die Bauvereinigung umgehend auf die seinerzeitigen Feststellungen reagiert hat und dies mit beträchtlichen Einsparungen für die Wohnungswerber verbunden war.

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1985 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1980	S	4,579.536,68
1981	S	4,600.456,11
1982	S	5,521.713,45
1983	S	6,145.823,--
1984	S	1,669.787,51
1985	S	1,521.755,58

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

1980	ordentliche Gebarung	S	2,556.508,87
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>2,023.027,81</u>
		S	4,579.536,68
1981	ordentliche Gebarung	S	2,883.924,57
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>1,716.531,54</u>
		S	4,600.456,11
1982	ordentliche Gebarung	S	2,644.740,24
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>2,876.973,21</u>
		S	5,521.713,45
1983	ordentliche Gebarung	S	5,038.469,69
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>1,107.353,31</u>
		S	6,145.823,--

1984	ordentliche Gebarung	S	1,778.896,79
	außerordentliche Gebarung	- S	<u>109.109,28</u>
		S	1,669.787,51
1985	ordentliche Gebarung	S	1,602.713,12
	außerordentliche Gebarung	- S	<u>80.957,54</u>
		S	1,521.755,58

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte 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.

Die Gewinne in der ordentlichen Gebarung resultieren in erster Linie aus der Bautätigkeit, während das Ergebnis in der Hausverwaltung erstmalig im Jahre 1983 ausgeglichen ist.

Die außerordentliche Gebarung ist überwiegend durch die Ergebnisse aus der Zinsen- und Skontoverrechnung beeinflusst.

In diesem Bereich konnten folgende Ergebnisse erzielt werden:

1980	aktivierte Eigenmittelzinsen	S	339.041,22
	Skonti	S	1,223.061,28
	Zinsen aus Guthaben bei Geld- instituten	S	511.511,79
	Sonstige Zinsen	S	9.160,54
	Kalkulierte Eigenmittelzinsen	S	<u>86.209,--</u>
		S	2,168.983,83
1981	Zinsen aus Guthaben bei Geld- instituten	S	683.986,85
	Sonstige Zinsen	S	12.194,--
	Skonti	S	713.528,67
	Aktivierte Eigenmittelzinsen	S	261.052,74
	Kalkulierte Eigenmittelzinsen	S	<u>74.756,--</u>
		S	1,745.518,26
1982	Zinsen aus Guthaben bei Geld- instituten	S	930.452,24
	Sonstige Zinsen	S	15.944,--
	Skonti	S	1,628.598,18
	Aktivierte Eigenmittelzinsen	S	271.972,43
	Kalkulierte Eigenmittelzinsen	S	<u>61.767,--</u>
		S	2,908.733,85
1983	Zinsen aus Guthaben bei Geld- instituten	S	707.031,31
	Sonstige Zinsen	S	16.030,66
	Aktivierte Eigenmittelzinsen	S	360.371,70
	Skonti	S	<u>2,780.014,75</u>
		S	3,863.448,42
1984	Zinsen aus Guthaben bei Geld- instituten	S	544.466,66
	Sonstige Zinsen	S	10.334,88
	Aktivierte Eigenmittelzinsen	S	536.554,17
	Skonti	S	<u>1,733.803,89</u>
		S	2,825.159,60

1985	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	677.289,62
	Sonstige Zinsen	S	5.779,--
	Aktivierte Eigenmittelzinsen	S	1,061.098,61
	Skonti	S	<u>913.752,01</u>
		S	2,657.919,24

Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung in den Jahren 1984 und 1985 sind auf die Bildung einer Rückstellung für vereinnahmte Skonti zurückzuführen.

Wie schon im Kapitel über die Skonti beschrieben, hat die Bauvereinigung aufgrund unklarer Verträge die Skonti bei der Errichtung der Landesberufsschule und des Schulzentrums vereinnahmt und wurde dies von den Vertragspartnern nicht anerkannt.

Allgemein ist zur wirtschaftlichen Lage anzumerken, daß die Ergebnisse der letzten Jahre für die Bauvereinigung atypisch sind, da die Gewinne eben durch die Errichtung der vorerwähnten Baulichkeiten stark beeinflußt waren.

Für die Zukunft ist unter der Voraussetzung, daß die Bautätigkeit kontinuierlich weitergeht und auch auf dem Gebiet der Großinstandsetzungen der bisher eingeschlagene Weg fortgesetzt wird, mit guten, wenn auch nicht so hohen, Ergebnissen zu rechnen.

Die Rücklagen der Genossenschaft, die sich aus einer satzungsgemäßen Rücklage, einer Kapitalrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum 31. Dezember 1985

S 47,239.543,83.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1985 die Vermögens- und Kapitallage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIII. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der "Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung", einer Prüfung unterzogen, wobei auch stichprobenweise die Behandlung von Anboten und Auftragsvergaben in die Prüfung einbezogen wurden.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Genossenschaft wurde 1895 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 3.124 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 600,--

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden aufgrund von Schwierigkeiten in der Buchhaltung teilweise verspätet abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung in diesen Bereichen keine überhöhten Aufwendungen tätigt und den Grundsätzen einer sparsamen Wirtschaftsführung folgt.

Der richtigen Zuordnung sollte in Hinkunft mehr Beachtung ge-

schenkt werden, da teilweise Spenden oder auch freiwillige Sozialaufwendungen auf diesen Konten erfaßt werden.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Von der Bauvereinigung werden 9 Personen beschäftigt. Der Personalaufwand entspricht der wirtschaftlichen Leistungskraft der Genossenschaft.

Die Kosten der Organe sind angemessen und entsprechen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels Computer, IBM, System 34.

Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit der EDV-Anlage, die nunmehr zum Großteil bereinigt sind, kann zum Prüfungszeitpunkt von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat seit Inkrafttreten der neuen Förderungsrichtlinien, die die Weitergabe der Skonti verpflichtend vorschreiben, auf die Vereinnahmung dieser Erträge verzichtet und den einzelnen Objekten gutgebracht.

Bei der Durchführung von Großinstandsetzungen hat die Bauvereinigung aber auch weiterhin die Skonti als Ertrag vereinnahmt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es sich bei der Durchführung einer Großinstandsetzung ebenfalls um ein Bauvorhaben

handelt und wären daher auch die bei Großinstandsetzung erzielten Skonti kostenmindernd zu berücksichtigen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Bei der geprüften Bauvereinigung gibt es nur eine Bauerneuerungsrückstellung, da ausschließlich Mietwohnungen errichtet werden.

Die Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches ergab, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Es kann vom Landesrechnungshof daher festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind seit 1. September 1981 verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für erforderliche Zwischenfinanzierungen grundsätzlich Eigenkapital einsetzt und dadurch eine unnötige Zinsenbelastung vermeidet.

Bei der Überprüfung der Eigenmittelzinsen konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bei der Berechnung nicht den

Zeitpunkt der Überweisung vom Geschäftskonto auf das gesonderte Bankkonto als Berechnungsgrundlage heranzieht, sondern wird das Baukonto als Grundlage genommen.

Der Landesrechnungshof steht auf dem Standpunkt, daß der Zeitpunkt der Überweisung vom Geschäftskonto auf das gesonderte Bankkonto für den Beginn der Zinsberechnung entscheidend ist.

Durch eine solche Vorgangsweise wäre es auch vermeidbar, daß auf dem gesonderten Bankkonto über längere Zeiträume Guthabenstände in beträchtlicher Höhe praktisch unverzinst stehen.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung von ihrer Berechnung der Eigenmittelzinsen abgeht und in Zukunft die Berechnung dem tatsächlichen Eigenmitteleinsatz anpaßt.

ABSCHLUß VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt Versicherungen mit zwei Anstalten, und zwar in Form von Direktionsgeschäften, d.h. ohne Einschaltung eines Vermittlers, ab.

Vergleichsanbote werden nicht eingeholt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft dazu übergeht, Vergleichsanbote einzuholen, um den jeweils günstigsten Abschluß tätigen zu können.

MAßNAHMEN AUFGRUND DES PRÜFBERICHTES DES LANDESRECHNUNGSHOFES VOM 12. JUNI 1985

Der Landesrechnungshof hat im Jahre 1984 bei der Bauvereinigung eine stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben durchgeführt. Im Zuge der nunmehrigen Einschau in das Rechnungswesen wurde überprüft,

inwieweit die Bauvereinigung den seinerzeit aufgezeigten Mängeln Rechnung getragen hat.

Aufgrund der Feststellungen des Landesrechnungshofes konnte insgesamt ein Betrag von S 438.944,-- den einzelnen Miethäusern gutgeschrieben werden.

Die Überprüfung der Einhaltung der seit 19. Mai 1984 gültigen Richtlinien hat ergeben, daß die Bauvereinigung um eine äußerst korrekte Vorgangsweise bemüht ist.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den einzelnen Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen 1,5 Mio. und 6 Mio. Schilling jährlich erzielt, wobei festzustellen ist, daß sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt wurden. Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1985 S 47,239.543,83.

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

Am 13. Oktober 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:
ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

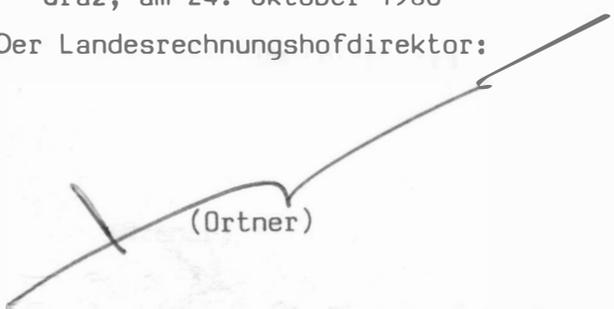
Von der "Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.,
Knittelfeld:
Hans Kühnl, Obmann
Ing. Eduard Gassinger, Vorstandsmitglied u. Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:
W.Hofrat Dr. Erich Nopp
OBR. Dipl.Ing. Friedrich Leitmeier

Vom Landesrechnungshof:
Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner
Hofrat Dr. Karl Bekerle
AS. Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 24. Oktober 1986
Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)