

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 V 3 - 1985/3

BERICHT

betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8052 Graz, Straßgangerstraße 58.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	3
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand und Kosten der Organe	7
V. Feststellungen zur Buchführung	11
VI. Erträge aus Skonti	12
VII. Instandhaltungsrücklage	13
VIII. Betriebskostenabrechnung	15
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	16
X. Versicherungen	17
XI. Feststellungen zur Vergabe von Leistungen	18
XII. Wirtschaftliche Lage	24
XIII. Schlußbemerkungen	29

I. PRÜFUNGSaufTRAG

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 Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung", eine Einschau durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung 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 1956 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der
Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe

und hat ihren Sitz in 8052 Graz, Straßganger Straße 58.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf das Bundesland Steiermark.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 394 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--. 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:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion</u>
Gernot Lecaks	Obmann
Ing. Ernst Natter	Obmannstellvertreter
Siegfried Natter	Mitglied
Herbert Kerschbacher	Mitglied
Gerhard Neumayr	Mitglied
Hermann Eibel	Mitglied

Vorstandssitzungen:

1978	4
1979	7
1980	7
1981	9
1982	10
1983	10
1984	10

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 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 Novak	Vorsitzender
Horst Dürrauer	Vorsitzenderstellvertreter
Rudolf Flor	Schriftführer
Theobald Böhm	Schriftführerstellvertreter
Albert Lienhart	Mitglied
Rudolf Polschak	Mitglied

Ersatzleute:

Anton Schwarz	Ersatzmitglied
Edmund Töfflerle	Ersatzmitglied
Oskar Strohmeyer	Ersatzmitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1978	1	1981	1
1979	1	1982	1
1980	1	1983	1
1980	1	1984	1

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1978	2
1979	4
1980	3
1981	3
1982	1
1983	4
1984	4

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 hat die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattzufinden. Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 28. Juni 1979
- 19. Juni 1980
- 11. Juni 1981
- 2. Juni 1982
- 19. Mai 1983
- 28. Juni 1984
- 9. Mai 1985

und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1984 für die Bereiche Repräsentation und Werbung keine Aufwendungen getätigt.

Auf dem Konto "sonstiger Sachaufwand" wurden Kosten für den Kauf von Kaffee bzw. eines Pokales verbucht, wobei die Gesamtsumme der Aufwendungen in den Jahren 1978 bis 1984 lediglich S 637,-- betragen hat.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß sie der immer wieder aufgestellten Forderung des Landesrechnungshofes nach besonderer Beachtung der Grundsätze von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Bereiche von Repräsentation und Werbung in hohem Ausmaß nachgekommen ist.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1978	Gehälter	S	68.670,--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	11.061,39
			<hr/>
		S	79.731,39
1979	Gehälter	S	46.625,--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	7.628,98
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	2.170,--
			<hr/>
		S	56.423,98
1980	Gehälter	S	51.510,--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	8.831,86
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	4.532,50
			<hr/>
		S	64.874,36
1981	Gehälter	S	55.360,--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	10.145,19
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1.645,--
			<hr/>
		S	67.150,19
1982	Gehälter	S	66.697,--
	gesetzl. Sozialabgaben	S	12.222,14
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1.017,50
			<hr/>
		S	79.936,64

1983	Gehälter	S	69.424,95
	gesetzl. Sozialabgaben	S	12.818,12
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1.398,--
		S	<u>83.641,07</u>
1984	Gehälter	S	76.960,25
	gesetzl. Sozialabgaben	S	14.781,20
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	6.200,--
		S	<u>97.941,45</u>

Von der Bauvereinigung wird eine Angestellte halbtags beschäftigt. Diese Angestellte dient zur Unterstützung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder.

Der Personalaufwand ist, bezogen auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft, angemessen.

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

1978	Aufwandsentschädigungen Vorstand	S	42.600,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	1.420,38
		S	<u>44.020,38</u>
1979	Aufwandsentschädigungen Vorstand	S	56.400,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	901,38
		S	<u>57.301,38</u>

1980	Aufwandsentschädigungen		
	Vorstand	S	56.400,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	3.628,66
			<hr/>
		S	60.028,66
1981	Aufwandsentschädigungen		
	Vorstand	S	60.180,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	840,84
			<hr/>
		S	61.020,84
1982	Aufwandsentschädigungen		
	Vorstand	S	66.480,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	905,52
			<hr/>
		S	67.385,52
1983	Aufwandsentschädigungen		
	Vorstand	S	69.420,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	991,76
			<hr/>
		S	70.411,76
1984	Aufwandsentschädigungen		
	Vorstand	S	93.150,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	2.109,--
			<hr/>
		S	95.259,--

Der Obmann erhält eine monatliche Entschädigung von derzeit S 5.750,--.

Der Obmannstellvertreter Ing. Ernst Natter bezieht eine Aufwandsentschädigung in Höhe von S 1.200,-- monatlich und einen Betrag von S 500,-- monatlich als Reisekostenpauschale.

Darüber hinaus erhält das Mitglied des Vorstandes, Siegfried Natter, eine Abgeltung für Telefon und Reisekosten in Höhe von S 150,-- monatlich.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig und erhalten keinerlei Entschädigung.

Zu den Kosten der Organe kann festgestellt werden, daß die Entschädigungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird bei der Bauvereinigung mittels Computer Modell RUF. RCS 20 durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Zur Buchführung ist noch anzumerken, daß dieser Bereich auch in allen bisherigen Berichten des österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband zu keinerlei Beanstandungen führte.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1978 bis 1984 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1978	S	126,39
1979	S	22,56
1980	S	91,65
1981	S	39,--
1982		-
1983		-
1984	S	22,88

Diese Erträge sind bei der Bezahlung von Verwaltungsrechnungen angefallen.

Die bei der Errichtung von Baulichkeiten erzielten Skonti wurden von der Bauvereinigung schon immer den einzelnen Objekten gutgebracht.

Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sind alle Bauvereinigungen verpflichtet, Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen und nicht als Ertrag zu vereinnahmen.

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 Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Im Zuge der Überprüfung wurde das Sparbuch für das Objekt Graz, Handelsstraße 20/Straßganger Straße 58, einer genaueren Prüfung unterzogen und wurde dabei festgestellt, daß die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage in unregelmäßigem Abstand auf das Sparbuch übertragen wird. Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es richtig wäre, die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch zu übertragen und eventuell anfallende Instandhaltungsrechnungen ebenso laufend aus der Rücklage zu bezahlen.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre durch eine solche Vorgangsweise der Forderung des Gesetzgebers nach dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage eindeutig Rechnung getragen.

Hervorzuheben ist, daß die Bauvereinigungen einen Teil der Instandhaltungsrücklage in Sparbriefen angelegt hat, um eine höhere Verzinsung zu erreichen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Z. 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 Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1984

S 20.885,83.

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

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung wurde ebenfalls, wie bei der Prüfung der Instandhaltungsrücklage, das Objekt Graz, Handelsstraße 20/Straßganger Straße 58, herangezogen.

In der Betriebskostenabrechnung sind die Betriebskosten detailliert angeführt und wird auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage aufgegliedert dargestellt.

Ebenso werden von der Bauvereinigung die Tilgung der Darlehen sowie die restliche Darlehensschuld zum 31. Dezember bekanntgegeben.

Nach gültiger Rechtssprechung wäre die Tilgung der Darlehen getrennt nach Kapital und Zinsen darzustellen, und erwartet daher der Landesrechnungshof, daß dies in Zukunft von der Bauvereinigung beachtet wird.

Als vorbildlich hervorzuheben wäre, daß die Bauvereinigung die Zinsen des Girokontos, auf dem die Zahlungen der Eigentümer eingehen, am Jahresende auf die einzelnen Objekte verteilt und für die Annuitätenvorsorge verwendet.

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 geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos wurden die Baukreditzinsen für das Objekt Graz, Geistingerweg, anhand der bei der Rechtsabteilung 14 eingereichten Endabrechnung kontrolliert.

Es konnte dabei festgestellt werden, daß von der Bauvereinigung eine Zinsengutschrift der Bank in Höhe von S 2.116,28 nicht aufwandsmindernd berücksichtigt wurde.

Außerdem wurden die Zinsen für das Jahr 1985 von der Bauvereinigung rechnerisch ermittelt.

Vom Landesrechnungshof wird daher vorgeschlagen, daß die Bauvereinigung einerseits die Zinsengutschrift von den verrechneten Baukreditzinsen in Abzug bringt und andererseits die Zinsen für das Jahr 1985 in Höhe der Vorschreibung durch die Bank, die in der Zwischenzeit vorliegen müßte, den Baukreditzinsen anlastet und dann die richtige Höhe der Baukreditzinsen der Rechtsabteilung 14 mitteilt.

Positiv hervorgehoben wird vom Landesrechnungshof, daß die Bauvereinigung bemüht ist, durch Einholung von mehreren Kreditanboten die günstigste Finanzierung zu erreichen.

X. ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Gesellschaft unter Einschaltung eines Vermittlers ab.

Der Grund dieser Vorgangsweise liegt in einer Darlehensgewährung dieser Versicherungsanstalt, die aber schon lange Zeit zurückliegt.

Der Landesrechnungshof konnte bei seinen bisherigen Prüfungen feststellen, daß das Einholen von Anboten bei verschiedenen Versicherungen oftmals zu günstigeren Vertragsabschlüssen führte und erwartet daher, daß dies in Zukunft von der Bauvereinigung derart gehandhabt wird.

Außerdem sollten die Abschlüsse ohne Einschaltung eines Vermittlers getätigt werden, da die Zahlung einer Provision für die Versicherungen eine Kostenposition darstellt und daher die Prämien verteuert.

XI. FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

(Ausschreibung - Angebot - Zuschlag)

Geprüfte Objekte:

8053 Graz, Geistingerweg: Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vom 3. Mai 1982 für 13 Eigentumswohnungen.

Baubeginn: 7. Juni 1982

Bauende: September 1983

Hart bei St. Peter, Obere Bahnstraße 34, 44, 46 (1. Bauabschnitt)
Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vom 15. Oktober 1984 für 12 Eigentumswohnungen.

Baubeginn: 15. April 1985

Bauende: voraussichtlich September 1986

Von der Bauvereinigung wurden in den letzten Jahren nur die beiden o.a. Bauvorhaben errichtet bzw. begonnen. Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Landesrechnungshof befanden sich die Prüfunterlagen für den 2. Bauabschnitt des Projektes Hart bei St. Peter - zwecks Prüfung - bei dem vom Wohnbauträger mit der Planung, Erstellung der Ausschreibung und Bauaufsicht beauftragten Architekten.

Die Vergabe der Leistungen des 2. Bauabschnittes konnte vom Landesrechnungshof daher nicht überprüft werden.

Umfang der Prüfung

Die gegenständliche, stichprobenweise Prüfung bezieht sich nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN.

Prüfungskriterien

- * Die zum Zeitpunkt der Ausschreibung bzw. des Zuschlags gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968.

- * ÖNORMEN
 - A 2050 "Vergabe von Leistungen" - Ausgabe März 1957
 - B 2110 "Allgemeine Vertragsbestimmungen - Bauwesen" - Ausgaben März 1973 bzw. Jänner 1983

 - B 2111 "Umrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen"- Ausgabe Oktober 1981

 - A 2060 "Allgemeine Vertragsbestimmungen für Leistungen" - Ausgabe Jänner 1983

1. AUSSCHREIBUNG

1.1 Planung, Verfassung der Angebotsunterlagen

Die Planung und die Verfassung der Angebotsunterlagen erfolgten durch Ziviltechniker bzw. Planungsbüros.

Diese Vorgangsweise entspricht den Forderungen der Wohnbauförderungsrichtlinien und den einschlägigen ÖNORMEN nach Trennung zwischen Planung und Ausführung.

1.2 Inhalt der Ausschreibung

In der ÖNORM B 2110 Pkt. 2.3 - "Änderung von Leistungen" wird bezüglich Mehr- und Minderleistungen angeführt:

"Weicht infolge Änderung von Mengen der Gesamtpreis einer Gruppe gleichartiger Leistungen um mehr als 20 % von dem im Vertrag festgelegten Gesamtpreis dieser Gruppe nach oben oder unten ab, so sind über Verlangen des Auftraggebers oder Auftragnehmers neue Einheitspreise zu vereinbaren, vorausgesetzt, daß ihre Änderung kalkulationsmäßig begründet ist."

Im Widerspruch dazu wird unter Pkt. D, b der "Allgemeinen und Besonderen Angebotsbedingungen" des Wohnbauträgers u.a. festgelegt, daß Mehr- und Minderleistungen zu gleichen Preisen wie jene der ursprünglichen Bestellung auszuführen sind.

In den für das Bauvorhaben Hart bei St. Peter erstellten "Allgemeinen und Besonderen Angebotsbedingungen" fehlen die, unter IV. C der Förderungsrichtlinien 1984 geforderten Vorbemerkungen, daß die Weitergabe von Teilen eines Auftrages an einen Subunternehmer nur mit Genehmigung des Auftraggebers zulässig und die Weitergabe des Gesamtauftrages verboten ist.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, die ansonsten vorbildlich verfaßten "Allgemeinen und Besonderen Angebotsbedingungen" - unter Berücksichtigung des oben Angeführten - zu überarbeiten.

1.3 Art der Ausschreibung

Die öffentlichen bzw. beschränkten Ausschreibungen sowie die freien Vergaben erfolgten grundsätzlich unter Berücksichtigung der in den Förderungsrichtlinien angeführten Kriterien.

Ebenso wurde die in den Richtlinien vorgegebene Frist für die Angebotslegungen von mindestens 14 Werktagen eingehalten.

2. ANGEBOT

2.1 Eröffnung der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22 sind alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (z.B. lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde beim Bauvorhaben Geistingerweg nicht vorgenommen.

Beim Bauvorhaben Hart bei St. Peter, bei dem schon die Förderungsrichtlinien 1984, die die Einhaltung der ÖNORMEN nunmehr zwingend vorschreiben, Gültigkeit hatten, wurden die Angebote im Sinne der ÖNORM A 2050 gekennzeichnet.

2.2 Niederschrift - Angebotseröffnung

Die Angebotseröffnungs- und Prüfprotokolle wurden vom Wohnbauträger, unter sorgsamer Einhaltung der einschlägigen Richtlinien, vorgenommen.

2.3 Prüfung von Angeboten

Die Prüfung der Angebote erfolgte im wesentlichen mit der hiefür erforderlichen Sorgfalt.

Bei einigen Angeboten für das Bauvorhaben Geistingerweg fehlen jedoch das Datum der Prüfung und die Unterschrift des Prüfers.

Diese formalen Mängel waren allerdings bei den Prüfungen der Angebote für das Bauvorhaben Hart bei St. Peter nicht mehr festzustellen.

Weiters erfolgten seitens des Bauträgers Rechnungskorrekturen - sowohl beim Bauvorhaben Geistingerweg als auch beim Bauvorhaben Hart bei St. Peter - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

Diese Vorgangsweise stellt eine Abweichung von der ÖNORM A 2050 dar, wonach - unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" - bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Rechnungsprüfungen sollte jedoch nach den einschlägigen ÖNORMEN, deren Einhaltung durch die Förderungsrichtlinien 1984 zwingend vorgeschrieben ist, vorgegangen werden.

2.4 Aufbewahrung von Angeboten

Dazu wird festgestellt, daß alle vom Landesrechnungshof angeforderten Prüfungsunterlagen vorhanden waren.

2.5 Verhandlungen mit Bietern

Hiezu ist zu vermerken, daß vom Landesrechnungshof keinerlei Hinweise auf Verhandlungen mit Bietern vorgefunden wurden.

3. ZUSCHLAG

3.1 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Vom Landesrechnungshof wird als äußerst positiv hervorgehoben, daß die Auftragserteilung in allen Fällen an den Billigstbieter erfolgte.

3.2 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergabe erfolgte grundsätzlich schriftlich - mit Schluß- und Gegenschlußbrief - und somit önormgemäß.

Wie bereits eingangs angeführt, bezieht sich die gegenständliche Prüfung nur auf die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN, nicht jedoch auf die Planung, Ausführung und Abwicklung; dies bleibt einer zukünftigen, den bautechnischen Bereich umfassenden Prüfung vorbehalten.

XII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

1978	S	62.812,78
1979	S	74.137,64
1980	S	28.419,52
1981	S	80.455,58
1982	S	89.968,60
1983	S	77.500,58
1984	S	53.284,28

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

1978	ordentliche Gebarung	S	4.547,89
	außerordentliche Gebarung	S	58.264,89
		<u>S</u>	<u>62.812,78</u>
1979	ordentliche Gebarung	S	15.403,95
	außerordentliche Gebarung	S	58.733,68
		<u>S</u>	<u>74.137,64</u>
1980	ordentliche Gebarung	S	11.975,37
	außerordentliche Gebarung	S	16.444,15
		<u>S</u>	<u>28.419,52</u>
1981	ordentliche Gebarung	S	18.058,13
	außerordentliche Gebarung	S	62.397,45
		<u>S</u>	<u>80.455,58</u>

1982	ordentliche Gebarung	S	46.788,79
	außerordentliche Gebarung	S	43.179,81
			<hr/>
		S	89.968,60
1983	ordentliche Gebarung	S	50.107,10
	außerordentliche Gebarung	S	27.393,48
			<hr/>
		S	77.500,58
1984	ordentliche Gebarung	S	83.685,98
	außerordentliche Gebarung ein Verlust	- S	30.401,70
			<hr/>
		S	53.284,28

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 Anlagenvermögen - 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 Bauvereinigung in beiden Gebarungsbereichen positive Ergebnisse erzielt.

Der Verlust in der außerordentlichen Gebarung im Jahre 1985 ist auf die Bildung einer Rückstellung für Prozeßkosten in Höhe von S 50.000,-- zurückzuführen.

Die Ergebnisse in der ordentlichen Gebarung sind vor allem durch die sparsame Vorgangsweise der Bauvereinigung bei den Personalkosten, den Kosten der Organe und auch beim Sachaufwand begründet.

Die Erfolge in der außerordentlichen Gebarung sind zum Großteil durch die Zinsen- und Skontoverrechnung beeinflusst.

In diesem Bereich konnten folgende Erlöse erzielt werden:

1978	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	46.941,49
	Skonti	S	126,39
	Zinsen von Wertpapieren	S	8.500,--
	Zinsen für Instandhaltungsvorlagen	S	326,79
	Kalkulatorische Eigenmittelzinsen	S	1.230,22
			<hr/>
		S	57.124,89
1979	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	16.946,61
	Skonti	S	22,56
	Zinsen aus Wertpapieren	S	8.500,--
	Kalkulatorische Eigenmittelzinsen	S	1.215,72
			<hr/>
		S	26.684,89
1980	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	5.533,40
	Skonti	S	91,65
	Zinsen aus Wertpapieren	S	8.500,--
	Kalkulatorische Eigenmittelzinsen	S	1.150,24
			<hr/>
		S	15.275,29

1981	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	2.409,87
	Skonti	S	39,--
	Zinsen aus Wertpapieren	S	8.911,45
	Kalkulatorische Eigenmittelzinsen	S	4.129,68
			<hr/>
		S	15.490,--
1982	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	2.728,27
	Zinsen aus Wertpapieren	S	11.917,--
	Kalkulatorische Eigenmittelzinsen	S	7.201,48
			<hr/>
		S	21.846,75
1983	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	2.081,20
	Zinsen aus Wertpapieren	S	9.833,--
			<hr/>
		S	11.914,20
1984	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	3.375,91
	Zinsen aus Wertpapieren	S	9.000,--
	Skonti	S	22,88
			<hr/>
		S	12.398,79

Die wirtschaftlich gesunde Situation der Bauvereinigung zeigt sich auch bei einer Errechnung der Liquidität. Nach der Formel

$$\frac{(\text{Kurzfristige Mittel} + \text{Kurzfristige Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$$

errechnet sich ein Wert von 107 %, d.h., daß die Bauvereinigung in der Lage ist, ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten zur Gänze durch flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen abzudecken.

Zum 31. Dezember 1984 betragen die Rücklagen, die sich aus der statuarischen Rücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, insgesamt

S 1,015.689,55.

Für die Zukunft ist bei einer Beibehaltung der bisherigen Geschäftsabwicklung mit gleichbleibend guten Ergebnissen wie in den vergangenen Jahren zu rechnen.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1984 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe 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 1956 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Bundesland Steiermark.

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 394 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

Die Generalversammlung wurde der Satzung entsprechend jeweils vor dem 30. Juni jedes Jahres abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung in diesen Bereichen keine Aufwendungen getätigt hat und sich daher durch besondere Sparsamkeit auszeichnet.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Von der Bauvereinigung wird nur eine Angestellte halbtags beschäftigt.

Die Kosten der Organe sind angemessen und entsprechen der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchführung wird mittels Computer Modell RUF. RCS 20 durchgeführt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

ERTRÄGE AUS SKONTI

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

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Es sollte aber von der bisher geübten Praxis, die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage in unregelmäßigen Abständen auf das Sparbuch zu übertragen, abgegangen werden.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es richtig, die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch zu übertragen und die anfallenden Instandhaltungsrechnungen ebenso laufend aus der Rücklage zu bezahlen.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

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

Auch ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage detailliert dargestellt. Die aushaftende Restdarlehensschuld ist zwar ausgewiesen, doch fehlt die Ausweisung der Tilgung des Darlehens getrennt nach Kapital und Zinsen. Bei den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen sollte dies beachtet werden.

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.

Bei der Überprüfung der Baukreditkosten für das Objekt Graz, Geistingerweg, wurde festgestellt, daß eine Zinsengutschrift in Höhe von S 2.116,28 nicht aufwandsmindernd berücksichtigt und außerdem die Zinsen für das Jahr 1985 rechnerisch, d.h. ohne Vorliegender Belastungsnote durch die Bank, ermittelt und für die bei der Rechtsabteilung 14 eingebrachten Endabrechnung herangezogen wurde.

ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Gesellschaft unter Einschaltung eines Vermittlers ab.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft Vergleichsanbote einholt und außerdem bemüht ist, die Abschlüsse ohne Einschaltung eines Vermittlers zu tätigen, da die diesem dafür zustehende Provision für die Versicherungsanstalt eine Kostenposition darstellt und daher die Prämie verteuert.

FESTSTELLUNGEN ZUR VERGABE VON LEISTUNGEN

Im Zuge dieser Prüfung wurden nur die Vergabe von Leistungen im Sinne der Förderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN, nicht jedoch die Planung, Ausführung und Abwicklung für die Objekte Graz, Geistingerweg, und Hart St. Peter, Obere Bahnstraße, geprüft.

Hiebei konnte festgestellt werden, daß die Bestimmungen bezüglich der Art der Ausschreibung (öffentlich, beschränkt, freie Vergabe) in jedem Fall eingehalten wurden.

Ebenso wurden die Angebotseröffnungsniederschriften im Sinne der einschlägigen Richtlinien aufgenommen und auch beim letzten Bauvorhaben Hart St. Peter die Angebote besonders gekennzeichnet.

Die Prüfung der Angebote erfolgte im wesentlichen sorgfältig, wobei in Einzelfällen Formvorschriften nicht eingehalten wurden.

Positiv hervorzuheben ist, daß keine Preisverhandlungen mit Bietern stattgefunden haben und die Auftragserteilung in allen Fällen an den Billigstbieter erfolgte.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hatte in den letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen S 30.000,-- und S 90.000,-- 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 1984

S 1, 015.689,55.

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

Am 31. Jänner 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

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

Von der Bauvereinigung der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe:

Gernot Lecaks, Obmann

Ing. Ernst Natter, Obmannstellvertreter

Von der Rechtsabteilung 14:

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Dr. Joahnn Schindelka

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

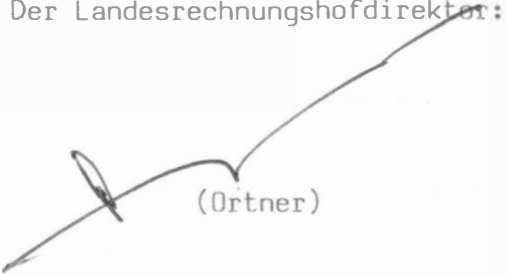
Hofrat Dr. Karl Bekerle

Regierungsbauoberkommissär Dipl.Ing. Herbert Unger
AS. Othmar Rottenschlager

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

G r a z, am 7. Februar 1986

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)