

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 R 2 - 1986/3

BERICHT

betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche
aus dem Rechnungswesen der Gemeinnützigen Bau-
und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches Hilfs-
werk für Eigenheimbau", reg.Gen.m.b.H. Westrand-
siedlung 312, 8786 Rottenmann.

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	7
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe	9
V.	Feststellungen zur Buchführung	16
VI.	Erträge aus Skonti	17
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	18
VIII.	Betriebskostenabrechnung	20
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	21
X.	Versicherungen	22
XI.	Maßnahmen aufgrund des Prüfberichtes des Landesrechnungshofes vom 10. Mai 1985	23
XII.	Wirtschaftliche Lage	25
XIII.	Schlußbemerkungen	30

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 Bau- und Siedlungsgenossenschaft, "Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", 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 1949 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
"Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

und hat ihren Sitz in 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und in 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 17.183 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--. Es sind zwei Geschäftsanteile zu zeichnen.

2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 3 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:

Dir. Ernst HAUSNER

Obmann

Dir. Ing. Erwin HANSCHIRIK

Obmannstellvertreter

LAbg. Dir. Richard KANDUTH

Mitglied

Vorstandssitzungen:

1980	29
1981	29
1982	24
1983	30
1984	30
1985	31

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:

Dr. Johann Sünkel	Vorsitzender
Vbgm. Anton Maunz	Vorsitzenderstellvertreter
Dir. Kurt Kopetzky	Schriftführer
RR Johann Pfundner	Schriftführerstellvertreter
BSI Dir. Heinz Fererberger	Mitglied
GR Hans-Dieter Häusler	Mitglied
Bgm. Hans Kraus	Mitglied

Ersatzleute:

August Grassner	Ersatzmitglied
Oberverw. Franz Kinsky	Ersatzmitglied
Bgm. Gerhard Pilz	Ersatzmitglied
Bgm. Siegfried Stalzer	Ersatzmitglied
Vbgm. Komm.-Rat. Alois Takatsch	Ersatzmitglied

Vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Martha Florian	Mitglied
Bmst. Wolfgang Sanystra	Mitglied
Ing. Herwig Friedl	Mitglied
Gerhard Pilz	Mitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1980	2
1981	3
1982	1
1983	0
1984	3
1985	2

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1980	6
1981	7
1982	5
1983	7
1984	6
1985	7

c) Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

25. Oktober 1980

26. September 1981

30. Oktober 1982

20. Oktober 1984

28. September 1985

und somit nicht der Satzung entsprechend abgehalten. Im Jahre 1983 hat keine ordentliche Generalversammlung stattgefunden.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1984 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1980	S 44.507,27	S 135.119,35
1981	S 46.418,61	S 131.865,98
1982	S 452.015,13	S 114.637,29
1983	S 300.172,11	S 91.619,46
1984	S 232.664,26	S 69.171,03

In den Jahren 1980 und 1981 wurden Repräsentationsaufwendungen aus unverständlichen Gründen auf ein Konto "Kreditbeschaffungskosten" gebucht.

Unter Zurechnung der Beträge auf diesem Konto haben daher die Aufwendungen für Repräsentation in den Jahren

1980	S 393.696,44
1981	S 433.030,24

betragen.

Die Repräsentationsaufwendungen teilen sich in 3 Gruppen, und zwar in

- * Aufwendungen für Pokale und Kränze
- * Diverse Bewirtungen
- * Ausgaben anlässlich von Hausübergaben.

Eine Aufteilung des Gesamtaufwandes der letzten beiden Jahre in diese Teilbereiche zeigt folgendes Bild:

	1983	1984
Aufwendungen für Pokale und Kränze	S 8.591,15	S 10.767,88
Diverse Bewirtungen	S 100.163,84	S 90.257,11
Ausgaben anlässlich von Hausübergaben	S 191.417,12	S 131.639,27

Eine stichprobenweise Überprüfung der Belege hat ergeben, daß in den Bereichen "Pokale und Kränze" und bei den "Ausgaben anlässlich von Hausübergaben" die Kosten angemessen sind.

Bei den Aufwendungen für "Diverse Bewirtungen" ist zwar der Anlaßgrund fast immer angegeben, die Teilnehmer sind aber in den überwiegenden Fällen aus den Belegen nicht ersichtlich.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Zukunft auf diese formellen Erfordernisse vermehrt geachtet wird.

Insgesamt betrachtet sind die Aufwendungen für Repräsentationen, die, wie die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, stark rückläufig sind, angemessen, und werden von der Genossenschaft die Grundsätze von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet.

Der Werbeaufwand setzt sich überwiegend aus Kosten für Einschaltungen in diversen Tageszeitungen zusammen.

Auch der Werbeaufwand ist in Bezug auf die Größe der Genossenschaft keinesfalls überhöht und entspricht den Grundsätzen einer sparsamen Wirtschaftsführung.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1980	Gehälter und Löhne	S 8,379.750,87
	gesetzl. Sozialabgaben	S 1,786.553,67
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 351.070,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 1,134.260,--
	Kosten der Dienstwohnung für Angestellte	S 36.361,46
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 137.140,72
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 125.100,--
		<hr/>
		S 11,950.236,72
1981	Gehälter und Löhne	S 10,200.787,73
	gesetzl. Sozialabgaben	S 2,072.067,33
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 1,060.180,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 1,437.610,--
	Kosten der Dienstwohnung für Angestellte	S 28.478,87
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 210.276,42
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 168.500,--
		<hr/>
		S 15,177.900,35
1982	Gehälter und Löhne	S 12,025.362,51
	gesetzl. Sozialabgaben	S 2,497.734,48
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 678.872,--

	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 1,337.780,--
	Kosten der Dienstwohnung für Angestellte	S 42.118,42
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 350.529,15
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 374.700,--
		<hr/>
		S 17,307.096,56
1983	Gehälter und Löhne	S 14,688.036,20
	gesetzl. Sozialabgaben	S 3,038.784,35
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 632.351,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 951.070,--
	Kosten der Dienstwohnung für Angestellte	S 36.807,67
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 433.562,13
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 113.305,--
		<hr/>
		S 19,893.916,35
1984	Gehälter und Löhne	S 14,820.688,99
	gesetzl. Sozialabgaben	S 3,186.785,43
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 723.787,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 61,091,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 1,016.574,--
	Kosten der Dienstwohnung für Angestellte	S 41.664,90
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 508.302,99
		<hr/>
		S 20,358.894,31

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden 58 Personen von der Bauvereinigung beschäftigt.

Die Bezüge der Angestellten orientieren sich an dem für die gemeinnützigen Bauvereinigungen geltenden Kollektivvertrag.

Zusätzlich kommt eine sogenannte "starre Zulage" zur Auszahlung, die nach Beschäftigungsgruppe und Dauer der Betriebszugehörigkeit gestaffelt ist (BEILAGE 1).

Außerdem erhalten alle Beschäftigten der Bauvereinigung einmal jährlich eine Leistungsprämie, wobei als Grundlage ein jährlich neu festgesetzter Prozentsatz des Bruttolohnes herangezogen wird (z.B. 1985 - 7,6 %, 1984 - 7,2 %, 1983 - 12 %).

Angestellte der Bauvereinigung, die im Außendienst tätig sind, erhalten neben den vorgenannten Bezügen außerdem eine Gefahrenzulage.

Begründet wird die Zahlung dieser Zulage mit der besonderen Gefährdung dieser Angestellten durch den regen Straßenverkehr.

Grundlage für die Höhe der Zulage sind die dienstlich gefahrenen Kilometer, multipliziert mit einem abgestuften Betrag pro gefahrenen Kilometer.

Der Multiplikator ist zum Beispiel für die Gefahrenzulage 1983 für die ersten 10.000 Kilometer ein Betrag von S 2,-- , ab dem 30.000 sten Kilometer aber nur noch S 0,20.

Da die tatsächlichen Verhältnisse eher umgekehrt sind, wird eine Neuberechnung der Zulage empfohlen, die der Tatsache Rechnung trägt, daß grundsätzlich jeder gefahrene Kilometer gleich gefährlich ist.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich größtenteils aus Zuschüssen für Betriebsausflüge und Betriebsfeiern, Kosten für Seminare und Fahrtkostenzuschüssen zusammen.

Nach den Bestimmungen des § 23 WGG 1979 ist die Beurteilung der Höhe des Personalaufwandes vorrangig an der Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen zu messen.

Die geprüfte Bauvereinigung hat in den Vorjahren sowohl in der ordentlichen Gebarung wie auch in der außerordentlichen Gebarung bedeutende Gewinne erzielt und kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Personalaufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Genossenschaft entspricht.

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

1980	Bezüge Vorstand	S	1,880.030,44
	gesetzl. Sozialabgaben	S	233.296,42
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	299.420,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S	271.280,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	15.083,42
	Kosten Aufsichtsrat	S	233.719,94
	Kosten der Generalversammlung	S	211.262,59
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	252.300,--
	Seminarkosten und Fahrtkostenersatz	S	12.988,--
			<hr/>
			3,409.380,81

1981	Bezüge Vorstand	S	2,157.255,21
	gesetzl. Sozialabgaben	S	242.120,65
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	282.600,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S	341.250,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	2.173,46
	Kosten Aufsichtsrat	S	264.804,50
	Kosten der Generalversammlung	S	204.031,10
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	303.400,--
	Seminarkosten und Fahrtkostenersatz	S	7.061,--
			<hr/>
		S	3,804.695,92

1982	Bezüge Vorstand	S	2,321.487,92
	gesetzl. Sozialabgaben	S	275.121,81
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	481.666,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S	266.990,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S	24.955,58
	Kosten Aufsichtsrat	S	274.592,98
	Kosten der Generalversammlung	S	163.896,61
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	337.700,--
	Seminarkosten und Fahrtkostenersatz	S	18.940,98
			<hr/>
		S	4,165.351,99

1983	Bezüge Vorstand	S 2,343.791,91
	gesetzl. Sozialabgaben	S 285.884,99
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S 99.382,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 168.680,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 7.098,65
	Kosten Aufsichtsrat	S 336.057,79
	Kosten der Generalversammlung	S 150.000,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 520.408,--
	Seminarkosten und Fahrtkostenersatz	S 17.274,--
		<hr/>
		S 3,928.577,72
1984	Bezüge Vorstand	S 2,634.773,76
	gesetzl. Sozialabgaben	S 466.122,82
	Zuweisung zur Rückstellung für Prämien	S 191.120,--
	Freiwilliger Sozialaufwand	S 7.927,46
	Kosten Aufsichtsrat	S 130.294,33
	Kosten der Generalversammlung	S 150.000,--
	Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S 575.184,--
	Seminarkosten und Fahrtkostenersatz	S 15.324,--
		<hr/>
		S 4,170.746,37

In den Kosten für den Aufsichtsrat sind auch Aufwendungen für Getränke bei Sitzungen, Seminarkosten und Ausgaben für die Teilnahme an Betriebsausflügen enthalten.

Bis zum Jahre 1983 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrates eine monatliche Entschädigung in folgender Höhe:

Vorsitzender	S 6.304,--
Vorsitzenderstellvertreter	S 4.728,--
Mitglied	S 3.152,--

Zusätzlich wurden Kilometergelder und Diäten ausbezahlt.

Ab dem Jahre 1984 kommt nur noch ein Sitzungsgeld von S 700,- pro Sitzung zur Anweisung, wobei Kilometergeld und Diäten weiterhin verrechnet werden.

Die Aufsichtsratsabgabe wird von den Mitgliedern des Aufsichtsrates bezahlt.

Die Kosten der Generalversammlung setzen sich aus Druckkosten für die Geschäftsberichte, Saalmiete, Musik und vor allem aus Autobuskosten für die aus allen Teilen der Steiermark anreisenden Mitglieder der Genossenschaft zusammen.

Abschließend kann zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß diese, verglichen mit der wirtschaftlichen Leistungskraft der Genossenschaft, angemessen sind.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt seit Beginn 1983 mittels Computer, IBM, System S 36, wobei die Mietenverrechnung außer Haus von einem EDV-Dienstleistungsbetrieb durchgeführt wird.

Zur Buchhaltung ist weiters anzuführen, daß im Jahre 1980 ein Computer von der Firma Nixdorf angekauft wurde.

Die Umstellung des Rechnungswesens auf dieses System war mit großen Schwierigkeiten verbunden, und dauerte es bis Mitte des Jahres 1984, bis die gesamte Buchhaltung für das Jahr 1982 bilanzfähig organisiert werden konnte.

Unabhängig davon wurde im Herbst 1983 die Buchhaltung wieder auf das nunmehr in Betrieb stehende System IBM umgestellt und die Geschäftsfälle ab Beginn 1983 nach diesem System verbucht.

Bedingt durch diese Umstellungen kam es zu enormen Verzögerungen bei der Erstellung der Jahresabschlüsse und ist dies der Grund für die verspätet abgehaltenen Generalversammlungen.

Zum Prüfungszeitpunkt waren die laufenden Geschäftsfälle verbucht und kann auch mit der rechtzeitigen Erstellung der Bilanz für das Jahr 1985 gerechnet werden.

Ein weiteres Ziel der Bauvereinigung ist es, die Mietenverrechnung ab 1. Jänner 1987 selbst durchzuführen und sind die Vorarbeiten hierfür im Gange.

Aufgrund der derzeitigen Situation ist für die Zukunft zu erwarten, daß die Probleme im Bereiche der Buchhaltung bereinigt sind.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1980 bis 1984 Skontierträge in folgender Höhe erzielt:

1980	S 4.896.359,09
1981	S 2.792.637,38
1982	S 118.045,59
1983	S 197.835,79
1984	S 91.080,23

Die Bauvereinigung hat schon vor den mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien, die gewährleisten, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind, beschlossen, daß für Bauvorhaben mit Baubeginn nach dem 1. Jänner 1982 die anfallenden Skontierträge den Wohnungswerbern gutgeschrieben werden.

Die in den Jahren 1983 und 1984 vereinnahmten Erlöse aus Skonti sind daher auf nicht fertiggestellte Bauten mit Baubeginn vor dem 1. Jänner 1982 zurückzuführen.

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 hat bis 31. Dezember 1985 die Instandhaltungsrücklage für sämtliche Eigentumsobjekte auf einem einzigem Fremdkonto veranlagt.

Erst mit 1. Jänner 1986 wurde dieses Konto aufgelöst und in Einzelsparkonten aufgeteilt.

Die Verrechnung der Instandhaltungsrücklage, die mit einem Prozent über dem Eckzinsfuß verzinst wurde, erfolgte auch schon vor dem 1. Jänner 1986 objektweise und wurden die anfallenden Instandhaltungsbeträge monatlich auf das Fremdkonto überwiesen.

Vom Landesrechnungshof kann dazu nur festgestellt werden, daß die vor dem 1. Jänner 1986 geübte Praxis, nämlich sämtliche Beträge auf einem Konto zu veranlagen, eine großzügige Auslegung des § 16 Abs. 2 WEG 1975 darstellt und die nunmehrige Entscheidung, Einzelsparkonten anzulegen, dem Eigentumscharakter der Rücklage weit eher entspricht.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ord-

nungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro m² Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1984

S 1,879.696,66.

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

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung hat nach gültiger Rechtssprechung einige unbedingt erforderliche Bedingungen zu erfüllen.

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

Eine ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld ist ebenso erforderlich, wie eine Darstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Objekt Graz, Alte Poststraße 245, konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Die aushaftende Darlehensschuld und die ziffernmäßige Ausweisung der Tilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, fehlt, und wird laut Auskunft der Bauvereinigung auf Anfrage mitgeteilt.

Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage wird mittels Ablichtung des entsprechenden Kontos dem Haussprecher bekanntgegeben.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung im Zuge der geplanten Übernahme der Mietenverrechnung in das eigene EDV-System die Voraussetzungen schafft, daß sämtliche Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfüllt werden.

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 für die Zwischenfinanzierung der Baukosten aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen nach Bedarf abberufen werden, um eine unnötige Zinsenbelastung zu vermeiden.

Ebenso konnte aber festgestellt werden, daß die Bauvereinigung zwar sämtliche Grundstücke durch den Einsatz von Eigenkapital erwirbt, jedoch für Zwischenfinanzierungen keine Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Es wäre nach Meinung des Landesrechnungshofes richtig, auch für die Zwischenfinanzierung von Bauten Eigenmittel zur Verfügung zu stellen, soweit dies das vorhandene, nicht unbedeutende Eigenkapital zuläßt.

Dies würde nämlich auf Grund der Bestimmung, daß gemeinnützige Bauvereinigungen bei zur Verfügungstellung des Eigenkapitals nur Zinsen in Höhe von 1 % über dem Eckzinsfuß in Rechnung stellen dürfen, eine weitere Verbilligung der Baukosten bewirken.

X. VERSICHERUNGEN

Für den Bereich der Versicherungen besteht bei der Bauvereinigung ein eigener Organisationsplan.

Geschäftsverbindungen bestehen mit verschiedenen Versicherungsanstalten und wird der jeweils günstigste Abschluß getätigt. Vom Landesrechnungshof kann festgestellt werden, daß der Bereich Versicherungen von der Bauvereinigung in nachahmenswerter Weise gehandhabt wird.

**XI. MAßNAHMEN AUFGRUND DES PRÜFBERICHTES DES LANDESRECHNUNGSHOFES
VOM 10. MAI 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 R 1 - 1984/9 - 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.

Außerdem wurde der seinerzeitige Beschluß des Vorstandes, Anbote nicht beauftragter Firmen nur bis zum 31. Dezember des Folgejahres aufzubewahren, aufgrund der Prüfung des Landesrechnungshofes aufgehoben, und werden nunmehr sämtliche Anbote den Bestimmungen des § 44 HGB entsprechend sieben Jahre aufbewahrt.

Bezüglich des Bauvorhabens Stein/Enns wurde im bautechnischen Bericht auf Seite 32 festgestellt:

"Die Prüfung der Abrechnung hat ergeben, daß offensichtlich irrtümlich Fehler in der Verrechnung der Anschlußpreise passiert sind. So wurde beispielsweise für einen Teil der Anschlußpreise eine falsche, für den Rechnungsleger kostenneutrale Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Sowohl das EVU als auch die zuständige Bauaufsicht waren fachlich sichtlich überfordert, diese Fehler ursprünglich zu erkennen. Der Landesrechnungshof vermerkt, daß die Siedlungsgründergesellschaft Rottemann schon während der Prüfung des Landesrechnungshofes diese Abrechnung neuerlich in Zusammenarbeit mit dem EVU überprüft und die anerkannten Mängel unverzüglich bereinigt hat. Weiters wird beim Abschluß weiterer Abnehmer den jetzigen Wohnungseigentümern die geleistete Vorfinanzierung refundiert."

Die Bauvereinigung hat aufgrund dieser Feststellung des Landesrechnungshofes das EVU mit insgesamt S 56.733,49 belastet und wurde dieser Betrag in der Zwischenzeit refundiert (BEILAGE 2).

Weiters wurde die von den Wohnungswerbern geleistete Vorfinanzierung des Elektroanschlusses gutgeschrieben.

Zum Bauvorhaben Obdach, Rosenbachsiedlung 21, wurden auf den Seiten 37 und 38 festgestellt:

"Zwischen der Massenberechnung des Angebotes und den Abrechnungsmassen konnten ebenfalls große Differenzen festgestellt werden.

Die stichprobenweise Prüfung der Abrechnungsmassen ergab bei einigen Leistungspositionen Massendifferenzen."

Die bauausführende Firma hat aufgrund dieser Feststellung S 236.966,13 zurückbezahlt und wurden die Baukosten um diesen Betrag vermindert (BEILAGE 3).

Der Landesrechnungshof kann daher 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 1984 folgende Gewinne ausgewiesen:

1980	S 19,346.102,03
1981	S 17,749.734,21
1982	S 13,725.967,45
1983	S 11,920.312,11
1984	S 18,692.538,88

Durch eine jährlich vorgenommene vorbilanzliche Gewinnverwendung scheinen in den Jahresabschlüssen keine Bilanz- und keine Reingewinne auf, sondern nur Zuweisung zu Rücklagen. Eine Aufteilung der Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1980	ordentliche Gebarung	S 7,890.100,34
	außerordentliche Gebarung	S 11,456.001,69
		<hr/>
		S 19,346.102,03
1981	ordentliche Gebarung	S 13,530.298,61
	außerordentliche Gebarung	S 4,219.435,60
		<hr/>
		S 17,749.734,21
1982	ordentliche Gebarung	S 7,509.126,32
	außerordentliche Gebarung	S 6,216.841,13
		<hr/>
		S 13,725.967,45
1983	ordentliche Gebarung	S 8,922.204,04
	außerordentliche Gebarung	S 2,998.108,07
		<hr/>
		S 11,920.312,11

1984	ordentliche Gebarung	S 2,967.914,59
	außerordentliche Gebarung	S 15,724.624,29
		<u>S 18,692.538.88</u>

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 von 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.

Die Bauvereinigung erzielt die Gewinne in der ordentlichen Gebarung überwiegend aus der Bautätigkeit und ist das Ergebnis der Hausverwaltung eher ausgeglichen.

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

In diesem Bereich konnten folgende Ergebnisse erzielt werden:

1980	Skonti aus Bautätigkeit	S 4,896.359,09
	Skonti aus der Verwaltung	S 36.377,93
	Kalkulierte Eigenmittelszinsen	S 221.000,--

	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	5,214.454,92
	Zinsen aus Beteiligungen	S	1.130,--
	Eigenmittelzinsen aus Haus- bewirtschaftung	S	53.150,--
	Zinsen aus Forderungen Grundstücksverkehr	S	413.293,50
	Verzinsung Instandhaltungs- vorlagen	S	170.462,55
	Verzugszinsen	S	55.760,45
			<hr/>
		S	11,061.988,44
1981	Skonti aus Bautätigkeit	S	2,792.637,38
	Skonti aus Verwaltung	S	28.908,57
	Kalkulierte Eigenmittel- zinsen	S	215.300,--
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	6,732.889,32
	Eigenmittelzinsen aus Hausbewirtschaftung	S	53.150,--
	Zinsen aus Forderungen Grundstücksverkehr	S	227.273,98
	Verzinsung Instandhaltungs- vorlagen	S	98.806,34
	Verzugszinsen	S	57.997,97
			<hr/>
		S	10,206.963,56
1982	Skonti aus Bautätigkeit	S	118.045,59
	Skonti aus Verwaltung	S	849,91
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	6,853.361,14
	Zinsen aus Beteiligungen	S	600,--
	Eigenmittelzinsen aus Haus- bewirtschaftung	S	63.780,--
	Verzinsung Instandhaltungs- vorlagen	S	363.302,07
	Verzugszinsen	S	46.757,13
			<hr/>
		S	7,446.695,84

1983	Skonti aus Bautätigkeit	S	197.835,79
	Skonti aus Verwaltung	S	46.324,67
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	7.933.904,74
	Eigenmittelzinsen aus Hausbewirtschaftung	S	55.370,--
	Zinsen aus Forderungen Grundstücksverkehr	S	14.636,--
	Verzinsung Instandhaltungs- vorlagen	S	333.453,89
	Verzugszinsen	S	44.471,74
			<hr/>
		S	8.625.996,83
1984	Verzinsung Instandhaltungs- vorlagen	S	252.904,19
	Skonti aus Verwaltung	S	25.335,39
	Skonti aus Bautätigkeit	S	91.080,23
	Eigenmittelzinsen aus Hausbewirtschaftung	S	32.886,--
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	9.382.099,64
	Zinsen aus sonstigen Forderungen	S	379.534,46
	Verzugszinsen	S	34.301,64
			<hr/>
		S	10.198.141,55

Die Rücklagen der Genossenschaft, die sich aus der Vermögensrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum 31. Dezember 1984

S 176.890.218,09.

Unter der Voraussetzung, daß in Zukunft die Bautätigkeit der Bauvereinigung kontinuierlich weitergeht, ist auch in den nächsten Jahren mit ähnlich guten Ergebnissen wie bisher zu rechnen.

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

XIII. SCHLUBBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau" 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 1949 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt auf das Bundesland Steiermark.

Mit Stichtag 31. Dezember 1985 waren 17.183 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--.

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten.

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

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Von der Bauvereinigung werden 58 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 seit 1983 mittels Computer, IBM, System S 36, wobei die Mietenverrechnung außer Haus durchgeführt wird. Durch die mehrmalige Umstellung des Rechnungswesens auf verschiedene Computersysteme kam es in der Vergangenheit zu Verzögerungen im Bereiche der Buchhaltung und bei der Erstellung der Jahresabschlüsse und war dies der Grund für die verspätet abgehaltenen Generalversammlungen. Zum Prüfungszeitpunkt waren die laufenden Geschäftsfälle verbucht und kann mit der rechtzeitigen Erstellung der Bilanz für das Jahr 1985 gerechnet 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, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde bis 31. Dezember 1985 auf einem einzigen Fremdgeldkonto veranlagt. Erst mit 1. Jänner 1986 wurde dieses Konto aufgelöst und in Einzelsparkonten aufgeteilt.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1984 S 1,879.696,66 und hat die Überprüfung dieses Bereiches ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

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

Die aushaftende Darlehensschuld und die ziffernmäßige Ausweisung der Tilgung – getrennt nach Kapital und Zinsen – fehlt jedoch, und wird laut Auskunft der Bauvereinigung auf Anfrage mitgeteilt. Ebenso wird die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mittels Ablichtung des entsprechenden Kontos dem Haussprecher bekanntgegeben.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung im Zuge der geplanten Übernahme der Mietenverrechnung in das eigene EDV-System die Voraussetzungen schafft, daß sämtliche Erfordernisse an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfüllt 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. Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos konnte festgestellt werden, daß die für die Zwischenfinanzierung der Baukosten aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen nach Bedarf abberufen werden, um eine unnötige Zinsenbelastung zu vermeiden.

Es konnte aber auch festgestellt werden, daß die Bauvereinigung zwar sämtliche Grundstücke durch den Einsatz von Eigenkapital erwirbt, jedoch für Zwischenfinanzierungen keine Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es richtig, auch für die Zwischenfinanzierung von Bauten Eigenmittel zur Verfügung zu stellen, da dies eine Verbilligung der Baukosten bewirken würde.

ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Für den Bereich der Versicherungen besteht bei der Bauvereinigung ein eigener Organisationsplan.

Es bestehen mit mehreren Versicherungsanstalten Geschäftsverbindungen und wird der jeweils günstigste Abschluß getätigt.

MAßNAHMEN AUFGRUND DES PRÜFBERICHTES DES LANDESRECHNUNGSHOFES VOM 10. MAI 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.

Es konnte festgestellt werden, daß bezüglich des Bauvorhabens Stein a.d. Enns S 56.733,49 refundiert wurden und ebenso die von den Wohnungswerbern geleistete Vorfinanzierung des Elektroanschlusses gutgeschrieben wurde.

Beim Bauvorhaben Obdach, Rosenbachsiedlung 21, hat die bauausführende Firma auf Grund der Feststellungen des Landesrechnungshofes S 236.966,13 zurückbezahlt und wurden die Baukosten um diesen Betrag vermindert.

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 letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen 11 Millionen und 19 Millionen Schilling erzielt, wobei festzustellen ist, daß sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebahrung Gewinne erzielt wurden. Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1984 176,890.218,09 S.

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

Am 26. Juni 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Riegler:

ORR. Dr. Ingrid KLUG-FUNOVITS

Von der "Rottenmanner" Siedlungsgenossenschaft:

Dir. Ernst HAUSNER, Obmann

Dir.Ing. Erwin HANSCHIRIK, Obmannstellvertreter

LAbg. Dir. Richard KANDUTH, Vorstandsmitglied

Notar Dr. Johann SÜNKEL, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich NOPP

VB. Dr. Johann SCHINDELKA

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold ORTNER

Hofrat Dr. Karl BEKERLE

BR. Dipl.Ing. Horst SPARER

AS. Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 10. Juli 1986

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)