

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 0 4 - 1986/3

# BERICHT

betreffend die Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der "Österreichischen Wohnbaugenossenschaft, gemeinn.reg.Gen.m.b.H. Schillerplatz 4, 8010 Graz."

## INHALTSVERZEICHNIS

	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 .....	8
V. Feststellungen zur Buchführung .....	12
VI. Erträge aus Skonti .....	13
VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung .....	14
VIII. Betriebskostenabrechnung .....	17
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	18
X. Versicherungen .....	21
XI. Wirtschaftliche Lage .....	22
XII. Schlußbemerkungen .....	26

## 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 "Österreichischen Wohnbaugenossenschaft", gemeinnützige 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 1950 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Österreichische Wohnbaugenossenschaft", gemeinnützige  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

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  
Gebiet der Republik Österreich.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1986 waren 5.677 Geschäftsanteile gezeich-  
net. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 500,--. 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 bis zu sechs 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:

Dipl.Vw. Dr. August MENZINGER	Obmann
Dipl.Ing. Erhard KNOBLAUCH	Obmannstellvertreter
Dr. Hans GERSCHA	Mitglied
Dipl.Ing. Franz BAUERNHOFER	Mitglied
W.Hofrat Dr. Helmut FALLADA	Mitglied
Christa SCHATZ	Mitglied

#### Vorstandssitzungen:

1980	11
1981	9
1982	7
1983	9
1984	5
1985	6

Mit der Geschäftsführung ist Dir. Franz ROSSMANN betraut.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens sechs Mitgliedern und drei Ersatzmännern. Die Amtsdauer beträgt drei 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:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
W. Hofrat Dr. Karl WEIHS	Vorsitzender
Ing. Roman LEITGEB	Vorsitzenderstellvertreter
Robert NEUBAUER	Schriftführer
Rudolf DERLER	Schriftführerstellvertreter
Kammerrat Rudolf PONTSCHA	Mitglied
Amtsrat Hans PINTAR	Mitglied
Inge KRAUNUS	Mitglied
Annemarie HARING	Mitglied
Ing. Gottfried FINK	Mitglied

Aufsichtsratssitzungen:

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

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1980	12
1981	10
1982	9
1983	7
1984	6
1985	6

c) Generalversammlung

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

- 24. Oktober 1981
- 13. November 1982
- 3. Dezember 1983
- 17. November 1984
- 16. November 1985
- 25. Oktober 1986

abgehalten.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung der Sollbestimmung in den eigenen Satzungen, nämlich die Generalversammlung bis zum 30. Juni jeden Jahres abzuhalten, in Zukunft beachten wird.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

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

#### Repräsentation:

1980	S 238.911,91
1981	S 111.914,63
1982	S 81.440,21
1983	S 123.165,40
1984	S 111.142,20
1985	S 72.768,76

#### Werbung:

S 84.685,59
S 99.676,66
S 86.496,--
S 52.593,35
S 13.251,--
S 63.095,32

Der überwiegende Teil des Repräsentationsaufwandes besteht aus Kosten für diverse Bewirtungen. Aufgrund einer stichprobenweisen Überprüfung dieser Belege muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß oftmals der Anlaßgrund und vor allem die teilnehmenden Personen aus den Belegen nicht ersichtlich sind.

Es wird erwartet, daß diesen formellen Erfordernissen in Zukunft mehr Beachtung geschenkt wird.

Zusammenfassend kann zu den Repräsentationsaufwendungen festgestellt werden, daß diese Kosten nicht überhöht sind.

Selbstverständlich wäre es aus der Sicht des Landesrechnungshofes wünschenswert, wenn sich die in den letzten Jahren feststellbare rückläufige Entwicklung dieser Kosten fortsetzen würde.

Der Werbeaufwand setzt sich fast ausschließlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen.



Insgesamt betrachtet kann vom Landesrechnungshof gesagt werden, daß der Werbeaufwand nicht überhöht ist und den Grundsätzen einer sparsamen Wirtschaftsführung entspricht.

#### IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1980	Gehälter und Löhne	S 7,025.563,41
	gesetzliche Sozialabgaben	S 1,436.560,02
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 482.788,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 357.480,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 240.958,48</u>
		S 9,543.349,91
1981	Gehälter und Löhne	S 7,710.926,32
	gesetzliche Sozialabgaben	S 1,586.162,11
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 838.779,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 374.520,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 451.360,32</u>
		S 10,961.747,75
1982	Gehälter und Löhne	S 8,499.764,04
	gesetzliche Sozialabgaben	S 1,774.730,61
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 497.958,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 313.660,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 580.518,24</u>
		S 11,666.630,89

1983	Gehälter und Löhne	S 8,761.613,11
	gesetzliche Sozialabgaben	S 1,896.012,69
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 395.516,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 374.000,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 554.169,89</u>
		S 11,981.311,69
1984	Gehälter und Löhne	S 8,955.456,32
	gesetzliche Sozialabgaben	S 2,047.317,41
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 397.239,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 248.338,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 602.984,25</u>
		S 12,251.334,98
1985	Gehälter und Löhne	S 10,092.394,87
	gesetzliche Sozialabgaben	S 2,300.455,39
	Zuweisung zur Rückstellung f. Abfertigungen	S 598.878,--
	Zuweisung zur Rückstellung f. Pensionen	S 221.385,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S 722.029,67</u>
		S 13,935.142,93

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden 40 Personen von der Bauvereinigung beschäftigt.

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

Zusätzlich zu den Bezügen werden noch verschiedene Zulagen, wie Verwaltungszulage, Kinderzulage und Kilometergeldzulage, gewährt.

Der freiwillige Sozialaufwand besteht überwiegend aus Aufwendungen für Betriebsausflüge, Geschenkbons anlässlich des Weihnachtsfestes, Berufsbekleidung, Mietzahlungen für Tennisplätze, Essenszuschüssen und der Bezahlung von Unfallversicherungsprämien.

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	Entschädigungen Vorstand	S	177.900,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S	182.143,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	<u>36.770,83</u>
		S	396.813,83
1981	Entschädigungen Vorstand	S	207.400,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S	242.485,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	<u>42.496,86</u>
		S	492.381,86
1982	Entschädigungen Vorstand	S	381.000,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S	332.157,--
	Kosten d. Generalversammlung	S	<u>45.736,04</u>
		S	758.893,04

1983	Entschädigungen Vorstand	S 337.546,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S 224.858,--
	Kosten d. Generalversammlung	<u>S 77.391,22</u>
		S 639.795,22
1984	Entschädigungen Vorstand	S 314.110,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S 279.407,--
	Kosten d. Generalversammlung	<u>S 45.852,92</u>
		S 639.369,92
1985	Entschädigungen Vorstand	S 332.332,--
	Entschädigungen Aufsichtsrat	S 331.320,--
	Kosten der Generalversammlung	<u>S 36.261,69</u>
		S 699.913,69

Der Obmann des Vorstandes erhielt zum Zeitpunkt der Prüfung eine monatliche Entschädigung in Höhe von S 19.000,--, der Obmannstellvertreter von monatlich S 2.500,-- und der Vorsitzende des Aufsichtsrates von S 4.000,-- pro Monat.

Die übrigen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhalten Sitzungsgelder in Höhe von S 800,-- je Stunde.

Die Aufsichtsratsabgabe wird von der Bauvereinigung bezahlt.

Die Kosten der Generalversammlung setzen sich aus Druckkosten für Einladungen und Stimmkarten, Saalmieten, Kosten für die Bekanntmachung in einer Tageszeitung sowie Aufwendungen für Speisen und Getränke 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 mittels Computer, IBM System S 36. Die Buchhaltung ist bei der geprüften Bauvereinigung tagfertig und kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der gesamte Bereich der Buchführung zu keinerlei Beanstandungen Anlaß gibt.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

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

1980	S 263.470,20
1981	S 819.627,65
1982	S 937.725,34
1983	S 753.741,43
1984	S 618.090,10
1985	S 330.730,32

Die Skontierträge der Jahre 1984 und 1985 betreffen fast ausschließlich einen Betreuungsbau bzw. frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien ist für die Zukunft gewährleistet, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt und nicht als Ertrag vereinnahmt werden.

## 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.

Dieser zwingenden Verpflichtung ist die Bauvereinigung - nach Meinung des Landesrechnungshofes sehr mangelhaft - erst mit 13. Juni 1984 nachgekommen.

Mit diesem Datum wurde ein bis dahin bestehendes, auf "ÖWG" lautendes Spareinlagenkonto, auf "Instandhaltungsrücklagen für diverse Wohnungseigentumsgemeinschaften" umgeschrieben.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die Veranlagung der Rücklage auf einem einzigen Sparbuch nur bei weitester Auslegung der vom Gesetz geforderten gesonderten Verwahrung für die jeweiligen Miteigentümer entspricht.

Weiters wird festgestellt, daß die Bauvereinigung die Zinsen für dieses Sparbuch vereinnahmt und Zinsen in einem geringeren Ausmaß den Eigentumsgemeinschaften gutgeschrieben hat.

Beispielsweise kann dazu angeführt werden:

erzielte Zinsen 1984	S 5,468.685,65
weitergegeben an Eigentumsgemeinschaften	<u>S 4,723.230,08</u>
Differenz zugunsten ÖWG	S 745.455,57



erzielte Zinsen 1985	S	5,609.027,18
weitergegeben an Eigentums- gemeinschaften	S	<u>5,125.793,69</u>
Differenz zugunsten ÖWG	S	483.233,49

Ergänzend muß dazu angeführt werden, daß der tatsächliche Stand des Sparbuches höher ist als die Summe sämtlicher Instandhaltungsrücklagen.

Der Grund dafür ist, daß das seinerzeitige, auf "ÖWG" lautende Spareinlagenkonto, das für die Instandhaltungsrücklagen verwendet wurde, schon am 13. Juni 1984 einen etwas höheren Stand auswies als für die Deckung der Rücklagen notwendig gewesen wäre.

Stand Sparbuch 31.12.1984	S	90,824.744,56
Stand Rücklagen 31.12.1984	S	<u>82,817.888,33</u>
Differenz	S	<u>8,006.856,23</u>
Stand Sparbuch 31.12.1985	S	96,433.771,74
Stand Rücklagen 31.12.1985	S	<u>85,174.085,28</u>
Differenz	S	<u>11,259.686,46</u>

Dessen ungeachtet muß festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für diese Einlagen im Jahre 1984 zwischen 6,75 % bis 7 % und im Jahre 1985 zwischen 6 % bis 6,5 % Zinsen erhalten hat, an die Wohnungseigentumsgemeinschaften aber nur Zinsen in Höhe von 6 % weitergegeben hat.

Diese Vorgangsweise erscheint dem Landesrechnungshof überaus problematisch, da mit fremden, nur treuhändig verwalteten Geldern, Gewinne erzielt und vereinnahmt werden.

Der Landesrechnungshof fordert daher, daß die Bauvereinigung die vollständigen Zinsgewinne, angepaßt an die tatsächliche Höhe der Rücklagen, den einzelnen Eigentümern nachträglich gutschreibt.

Auch der österreichische Verband "Gemeinnützige Bauvereinigungen - Revisionsverband" hat in seinen letzten Prüfberichten auf diese Problematik hingewiesen.

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 Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1985

S 18,375.431,92.

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 einer stichprobenweisen Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen konnte festgestellt werden, daß eine gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist und auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt wird.

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

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung die Voraussetzungen schafft, daß die Darlehensentwicklung in Zukunft aus den Betriebskostenabrechnungen ersichtlich ist.

## 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 für das Bauvorhaben Trautmannsdorf festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für erforderliche Zwischenfinanzierungen keine Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Beim Bauvorhaben Trautmannsdorf wurde mit 16. September 1983 ein gesondertes Baugirokonto angelegt und vom Beginn an belastet. Zusätzlich wurde ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von S 3,041.000,- zu einem Zinssatz von 8,5 % bzw. 8 % aufgenommen und damit wieder das Baugirokonto ausgeglichen.

Dazu muß gesagt werden, daß die Überziehung des Baugirokontos und das Kapitalmarktdarlehen praktisch mit dem gleichen Zinssatz belastet waren und daher die Aufnahme des Darlehens nur zusätzliche Kosten durch Zahlung von Zuzählungsprovisionen udgl. verursachte.

In der weiteren Entwicklung ergab sich durch die Zuzählung des Landesdarlehens und einer Unterschreitung der präliminierten Kosten ein Guthabensstand von derzeit rund 1,1 Mio. Schilling, für den 3,5 % Habenzinsen erzielt werden, während für das Kapitalmarktdarlehen nach wie vor 8 % Zinsen bezahlt werden müssen.

Bei einem Einsatz von Eigenmittel, für den gemeinnützige Bauvereinigungen nur Zinsen in Höhe von 1 % über dem Eckzinsfuß in Rechnung stellen dürfen, wären daher die Baukosten niedriger geworden und wäre auch der gering verzinste Guthabensstand (zum Prüfungszeitpunkt 3,5%) vermeidbar gewesen.

Eckzinsfuß

1.1.1983 - 31.5.1983	4,5 %
1.6.1983 - 30.9.1985	4 %
1.10.1985 - 30.6.1986	3,75%
1.7.1986 - dato	3,5 %

Wenn man dazu als Vergleich die Guthabensstände bei Geldinstituten, die am 31. Dezember 1985 S 460,358.246,74 betragen haben, hernimmt, und sieht, daß dafür Zinsen in Höhe von 6 % bis 9,5 % erzielt wurden, ist der finanzielle Gewinn für die Bauvereinigung durch den Nichteinsatz von Eigenmittel deutlich erkennbar.

Im § 1 Abs. 2 WGG 1979 ist wörtlich angeführt:

"Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen, und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973, BGBl.Nr. 50/74, keine Anwendung."

Weiters bestimmt der § 7 Abs. 1 des WGG 1979:

"Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem ~~Gesellschafts~~Gesellschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutz-

fläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens 2 Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfes sowie die Verbesserung mit ein."

Die aufgezeigte Vorgangsweise steht nach Ansicht des Landesrechnungshofes im Widerspruch zu den obangeführten gesetzlichen Bestimmungen.

Für den Landesrechnungshof ist der Nichteinsatz des Eigenkapitals umso unverständlicher, da die Bauvereinigung andererseits bereit ist, für eine Mehrzweckhalle, die im Auftrageiner Gemeinde im Betreuungswege errichtet wird, für Vor- und Zwischenkredite Mittel zu einem Zinssatz von 7 % zur Verfügung zu stellen.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß die Bauvereinigung in Zukunft Eigenmittel auch für die Zwischenfinanzierungen zur Verfügung stellt, wobei anerkannt wird, daß sämtliche Grundstücke mit Eigenkapital erworben werden.

## X. VERSICHERUNGEN

Versicherungsabschlüsse werden fast ausschließlich über ein Maklerbüro getätigt. Laut Auskunft der Bauvereinigung ist durch die Einschaltung dieses Büros gewährleistet, daß einerseits die günstigsten Prämien ausgehandelt werden und andererseits im Schadensfalle die bestmögliche Abwicklung gegeben ist.

Bei anderen Bauvereinigungen konnte die Feststellung getroffen werden, daß Versicherungsabschlüsse oftmals unter Einschaltung des örtlichen Versicherungsvertreters abgeschlossen wurden, und daß auch keine Angebote von anderen Versicherungen eingeholt wurden.

Durch die Betrauung eines Maklerbüros mit den Versicherungsgeschäften kann angenommen werden, daß dieses Büro schon auf Grund seiner gewerblichen Zielsetzungen bestrebt ist, die günstigsten Abschlüsse zu tätigen.

Andererseits gibt der Landesrechnungshof zu bedenken, daß auch ein Versicherungsmakler von Provisionen leben muß. Da die Zahlung von Provisionen für die Versicherungen einen Aufwand darstellt, wird dies kaum die Prämien verbilligen.

Es wird daher angeregt, daß die Bauvereinigung in Zukunft ohne Einschaltung eines Vermittlers Vergleichsanbote von mehreren Versicherungen einholt, um Vergleichszahlen zu den bisher bezahlten Prämien zu haben.

## XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

1980	S	39,928.195,02
1981	S	42,710.648,53
1982	S	47,129.200,31
1983	S	46,752.058,62
1984	S	39,821.063,23
1985	S	39,713.902,37

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

1980	ordentliche Gebarung	S	10,467.859,56
	außerordentliche Gebarung	S	<u>29,460.335,46</u>
		S	39,928.195,02
1981	ordentliche Gebarung	S	3,176.257,02
	außerordentliche Gebarung	S	<u>39,534.391,51</u>
		S	42,710.648,53
1982	ordentliche Gebarung	S	6,470.089,01
	außerordentliche Gebarung	S	<u>40,659.111,30</u>
		S	47,129.200,31
1983	ordentliche Gebarung	S	22,482.176,16
	außerordentliche Gebarung	S	<u>24,269.882,46</u>
		S	46,752.058,62



1984	ordentliche Gebarung	S 4,916.279,28
	außerordentliche Gebarung	<u>S 34,904.783,95</u>
		S 39,821.063,23
1985	ordentliche Gebarung	S 2,376.282,80
	außerordentliche Gebarung	<u>S 37,337.619,57</u>
		S 39,713.902,37

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenengelte 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 Bauvereinigung erzielte die Gewinne in der ordentlichen Gebarung sowohl aus der Bautätigkeit wie auch aus der Hausverwaltung.

Überwiegend werden die Betriebsergebnisse aber durch die Gewinne in der außerordentlichen Gebarung beeinflußt, wobei die Einnahmen aus der Zinsen- und Skontoverrechnung den Hauptanteil darstellen.

In der Zinsen- und Skontoverrechnung konnten folgende Einnahmen erzielt werden:

1980	Skonti	S 263.470,20
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S 27,673.460,49
	Zinsen aus Wertpapieren und Beiteiligungen	S 850.000,--
	Eigenmittelzinsen	S 1,773.287,58
	Zinsen aus Forderungen an Mieter	<u>S 60.902,98</u>
		S 30,621.121,25
1981	Skonti	S 819.627,65
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S 33,287.105,11
	Zinsen aus Wertpapieren und Beteiligungen	S 1,089.722,22
	Eigenmittelzinsen	S 1,800.684,71
	Zinsen aus Forderungen an Mieter	<u>S 25.321,51</u>
		S 37,022.461,20
1982	Skonti	S 937.725,34
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S 35,906.946,59
	Zinsen aus Wertpapieren und Beteiligungen	S 1,182.465,25
	Eigenmittelzinsen	S 2,075.719,62
	Zinsen aus außerordent- lichen Kapitaltilgungen	<u>S 39.076,35</u>
		S 40,141.933,15
1983	Skonti	S 753.741,43
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S 31,360.313,54
	Zinsen aus Wertpapieren und Beteiligungen	S 853.437,48
	Eigenmittelzinsen	S 2,639.983,82
	Zinsen aus außerordent- lichen Kapitaltilgungen	<u>S 43.151,33</u>
		S 35,650.627,60

1984	Skonti	S	618.090,10
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	30,992,785,48
	Zinsen aus Wertpapieren und Beteiligungen	S	4,590.828,11
	Eigenmittelzinsen	S	1,074.403,93
	Zinsen aus außerordent- lichen Kapitaltilgungen	<u>S</u>	<u>51.787,38</u>
		S	37,327.895,--
1985	Skonti	S	330.730,32
	Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	S	30,399.694,53
	Zinsen aus Wertpapieren	S	6,386.530,74
	Eigenmittelzinsen	S	517.135,07
	Zinsen aus außerordent- lichen Darlehenstilgungen	S	26.803,16
	Stundungszinsen	<u>S</u>	<u>2.117,35</u>
		S	37,663.011,17

Bei Betrachtung dieser Einnahmen, vor allem betreffend die Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten und aus Wertpapiererträgen, fordert der Landesrechnungshof nochmals den Einsatz von Eigenmitteln für Zwischenfinanzierungen, da die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung dadurch wohl kaum gefährdet wird.

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

S 477,735.444,79.

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

## XII. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der "Österreichischen Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft", eine Einschau durchgeführt, die sich auf das Rechnungswesen bezog.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Bauvereinigung wurde 1950 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Österreichische Wohnbaugenossenschaft", gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung "

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich. Mit Stichtag 31. Dezember 1986 waren 5.677 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 500,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

### VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammenzutreten.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden unter Berücksichtigung der Sollbestimmung in den eigenen Satzungen, nämlich die Generalversammlung bis zum 30. Juni jeden Jahres durchzuführen, verspätet abgehalten.

Mit der Geschäftsführung ist Dir. Franz ROSSMANN betraut.

#### 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 40 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 S 36. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

#### ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat seit Inkrafttreten der neuen Förderungsrichtlinien, die die Weitergabe der Skonti verpflichtend vorschreiben, diese Erträge den einzelnen Objekten gutgebracht.

Die Skontierträge der Jahre 1984 und 1985 betreffen fast ausschließlich einen Betreuungsbau bzw. frei finanzierte Eigentumswohnungen.

#### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wird auf einem einzigen Sparbuch veranlagt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die Veranlagung der Rücklage auf einem einzigen Sparbuch nur bei weitester Auslegung der vom Gesetz geforderten gesonderten Verwahrung für die jeweiligen Mit-eigentümer entspricht.

Weiters wird festgestellt, daß die Bauvereinigung die Zinsen für dieses Sparbuch vereinnahmt und Zinsen in einem geringeren Ausmaß den Eigentumsgemeinschaften gutgeschrieben hat.

Beispielsweise kann dazu angeführt werden:

erzielte Zinsen 1984	S	5,468.685,65
weitergegeben an Eigen-tumsgemeinschaften	S	<u>4,723.230,08</u>
Differenz zugunsten ÖWG	S	745.455,57
erzielte Zinsen 1985	S	5,609.027,18
weitergegeben an Eigen-tumsgemeinschaften	S	<u>5,125.793,69</u>
Differenz zugunsten ÖWG	S	483.233,49

Ergänzend muß dazu angeführt werden, daß der tatsächliche Stand des Sparbuches höher ist als die Summe sämtlicher Instandhaltungsrück-lagen.

Der Grund dafür ist, daß das seinerzeitige, auf "ÖWG" lautende Spareinlagenkonto, das für die Instandhaltungsrücklagen verwendet wurde, schon am 13. Juni 1984 einen etwas höheren Stand auswies als für die Deckung der Rücklagen notwendig gewesen wäre.

Stand Sparbuch 31.12.1984	S	90,824.744,56
Stand Rücklagen 31.12.1984	S	<u>82,817.888,33</u>
Differenz	S	8,006.856,23

Stand Sparbuch 31.12.1985	S	96,433.771,74
Stand Rücklagen 31.12.1985	S	85,174.085,28
Differenz	S	11,259.686,46

Dessen ungeachtet muß festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für diese Einlagen im Jahre 1984 zwischen 6,75 % bis 7 % und im Jahre 1985 zwischen 6 % bis 6,5 % Zinsen erhalten hat, an die Wohnungseigentumsgemeinschaften aber nur Zinsen in Höhe von 6 % weitergegeben hat.

Diese Vorgangsweise erscheint dem Landesrechnungshof überaus problematisch, da mit fremden, nur treuhändig verwalteten Geldern, Gewinne erzielt und vereinnahmt werden.

Der Landesrechnungshof fordert daher, daß die Bauvereinigung die vollständigen Zinsgewinne, angepaßt an die tatsächliche Höhe der Rücklagen, den einzelnen Eigentümern nachträglich gutschreibt.

Auch der österreichische Verband "Gemeinnützige Bauvereinigungen - Revisionsverband" hat in seinen letzten Prüfberichten auf diese Problematik hingewiesen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1985 S 18,375.431,92 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 und daß auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage aus den Betriebskostenabrechnungen ersichtlich ist.

Die aushaftende Darlehensschuld und die ziffernmäßige Ausweisung der Tilgung - getrennt nach Kapital und Zinsen - fehlt jedoch in den Betriebskostenabrechnungen und wird laut Auskunft der Bauvereinigung auf Anfrage mitgeteilt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung die Voraussetzungen schafft, daß die Darlehensentwicklungen in Zukunft aus den Betriebskostenabrechnungen ersichtlich sind.

#### 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 für das Bauvorhaben Trautmannsdorf festgestellt werden, daß die Bauvereinigung für erforderliche Zwischenfinanzierungen keine Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Beim Bauvorhaben Trautmannsdorf wurde mit 16. September 1983 ein gesondertes Baugirokonto angelegt und vom Beginn an belastet. Zusätzlich wurde ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von S 3,041.000,- zu einem Zinssatz von 8,5 % bzw. 8 % aufgenommen und damit wieder das Baugirokonto ausgeglichen.

Dazu muß gesagt werden, daß die Überziehung des Baugirokontos und das Kapitalmarktdarlehen praktisch mit dem gleichen Zinssatz belastet waren und daher die Aufnahme des Darlehens nur zusätzliche Kosten durch Zahlung von Zuzahlungsprovisionen udgl. verursachte.



In der weiteren Entwicklung ergab sich durch die Zuzählung des Landesdarlehens und einer Unterschreitung der präliminierten Kosten ein Guthabensstand von derzeit rund 1,1 Mio. Schilling, für den 3,5 % Habenzinsen erzielt werden, während für das Kapitalmarktdarlehen nach wie vor 8 % Zinsen bezahlt werden müssen.

Bei einem Einsatz von Eigenmittel, für den gemeinnützige Bauvereinigungen nur Zinsen in Höhe von 1 % über dem Eckzinsfuß in Rechnung stellen dürfen, wären daher die Baukosten niedriger geworden und wäre auch der gering verzinste Guthabensstand (zum Prüfungszeitpunkt 3,5 %) vermeidbar gewesen.

Eckzinsfuß

1.1.1983 - 31.5.1983	4,5 %
1.6.1983 - 30.9.1985	4 %
1.10.1985 - 30.6.1986	3,75%
1.7.1986 - dato	3,5 %

Wenn man dazu als Vergleich die Guthabensstände bei Geldinstituten, die am 31. Dezember 1985 S 460,358.246,74 betragen haben, hernimmt, und sieht, daß dafür Zinsen in Höhe von 6 % bis 9,5 % erzielt wurden, ist der finanzielle Gewinn für die Bauvereinigung durch den Nichteinsatz von Eigenmittel deutlich erkennbar.

Im § 1 Abs. 2 WGG 1979 ist wörtlich angeführt:

"Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen, und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973, BGBl.Nr. 50/74 keine Anwendung."

Weiters bestimmt der § 7 Abs. 1 des WGG 1979:

"Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem ~~Genossenschafts~~Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens 2 Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfes sowie die Verbesserung mit ein."

Die aufgezeigte Vorgangsweise steht nach Ansicht des Landesrechnungshofes im Widerspruch zu den obangeführten gesetzlichen Bestimmungen.

Für den Landesrechnungshof ist der Nichteinsatz des Eigenkapitals umso unverständlicher, da die Bauvereinigung andererseits bereit ist, für eine Mehrzweckhalle, die im Auftrageiner Gemeinde im Betreuungswege errichtet wird, für Vor- und Zwischenkredite Mittel zu einem Zinssatz von 7 % zur Verfügung zu stellen.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß die Bauvereinigung in Zukunft Eigenmittel auch für die Zwischenfinanzierungen zur Verfügung stellt, wobei anerkannt wird, daß sämtliche Grundstücke mit Eigenkapital erworben werden.

## VERSICHERUNGEN

Versicherungsabschlüsse werden fast ausschließlich über ein Maklerbüro getätigt. Laut Auskunft der Bauvereinigung ist durch die Einschaltung dieses Büros gewährleistet, daß einerseits die günstigsten Prämien ausgehandelt werden und andererseits im Schadensfalle die bestmögliche Abwicklung gegeben ist.

Zu bedenken gibt der Landesrechnungshof, daß auch Versicherungsmakler von Provisionen leben müssen und es wird daher angeregt, daß die Bauvereinigung in Zukunft ohne Einschaltung eines Vermittlers Vergleichsanbote von mehreren Versicherungen einholt, um Vergleichszahlen zu den bisher bezahlten Prämien zu haben.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen 39 Mio. und 47 Mio. Schilling 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 477,735.444,79.

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

Am 6. März 1987 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann SCHALLER:

ORR Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der österreichischen Wohnbaugenossenschaft:

Dipl.Vw. Dr. August Menzinger, Obmann  
W.Hofrat Dr. Karl Weihs, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Dir. Franz Rossmann, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp  
ORR Dr. Simon Rieger

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.

Insbesondere wurde dabei der Nichteinsatz von Eigenmitteln bei nötigen Zwischenfinanzierungen erörtert.

Die Vertreter der österreichischen Wohnbaugenossenschaft haben diesbezüglich die Erklärung abgegeben, in Zukunft bei notwendigen Zwischenfinanzierungen auf die Aufnahme von Krediten am Kapitalmarkt zu verzichten und stattdessen Eigenmittel einzusetzen.

Graz, am 12. März 1987

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal line that curves upwards at the right end. A vertical stroke intersects the line about one-third of the way from the left.

(Ortner)