

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 W 4 - 1987/4

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesens der gemeinnützigen
Gesellschaft mbH "Wohnbauhilfe"
8010 Graz, Hasnerplatz 10.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	2
	1. Rechtliche Grundlagen	2
	2. Stammkapital der Gesellschafter	2
	3. Organe der Gesellschaft	3
III.	Repräsentation, Werbung	6
IV.	Personalaufwand, Kosten der Organe	9
V.	Feststellungen zur Buchführung	18
VII.	Erträge aus Skonti	19
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	20
VIII.	Betriebskostenabrechnungen	222
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	23
X.	Versicherungen	24
XI.	Wirtschaftliche Lage	25
XII.	Schlußbemerkungen	29

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 "WOHNBAUHILFE", gemeinnützige Gesellschaft 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.

Ergänzend ist anzuführen, daß bei der "WOHNBAUHILFE" im Jahre 1984 eine Prüfung des Rechnungswesens für die Jahre 1978 bis 1982 erfolgt ist (LRH 24 W 1 - 1984/2) und im Jahre 1986 eine stichprobenweise Überprüfung der Abwicklung von Bauvorhaben (LRH 24 W 2 - 1986/4) durchgeführt wurde.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1962 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"WOHNBAUHILFE", gemeinnützige Gesellschaft m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Hasnerplatz 10.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum, sowie Aufgaben im Rahmen der Assanierung und Stadterneuerung.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 5,000.000,--.

Gesellschafter	Stammeinlage	<u>§</u>
a) Wohnungseigentum und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien	S 4,500.000,--	90
b) UBG-Garagenbetriebs- und Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H., Wien	S 500.000,--	10

Zu den Gesellschaftern ist anzumerken, daß am 23. Dezember 1987 der bisherige Gesellschafter Herr Dkfm. Böck seinen Anteil in Höhe von S 500.000,-- an der Stammeinlage an die Keplerplatzgaragen Ges.m.b.H. abgetreten hat. Sowohl die Keplerplatzgaragen Ges.m.b.H., die im Jahre 1988 in UBG-Garagenbetriebs- und Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. umbenannt wurde, wie auch die Wohnungseigentums- und Beteiligungs Ges.m.b.H. befinden sich im Besitz der ersten österreichischen Sparkasse, die daher nunmehr alleiniger Gesellschafter der "WOHNBAUHILFE" ist.

3. Organe der Gesellschaft

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Geschäftsführer

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft je nach der Bestimmung der Gesellschafter einen oder mehrere Geschäftsführer.

Die Gesellschaft hat derzeit einen Geschäftsführer in der Person von Direktor Werner Stagl (seit 4. April 1979).

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Gesellschaftsvertrag aus mindestens 3 von der Generalversammlung zu wählenden Personen, welche von den einzelnen Gesellschaftern in Vorschlag gebracht werden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:	Funktion:
o.Univ.Prof.Architekt Dipl.Ing.Dr. Peter BREITLING	Vorsitzender
Mag. Reinhard ORTNER Vorstandsdirektor	Vorsitzender- Stellvertreter
Dkfm. Walter HÜGEL	Mitglied
Dr. Helmut KLEMENT, Rechtsanwalt	Mitglied
Dr. Werner PERSCHA, Notar	Mitglied

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsweisung.
Gemäß Gesellschaftsvertrag hält der Aufsichtsrat mindestens dreimal im Jahr Sitzungen ab.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1983	zu	3
1984	zu	2
1985	zu	4
1986	zu	3

Sitzungen zusammengetreten.

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird die Generalversammlung mindestens jährlich einmal einberufen.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

18. September 1983

6. Dezember 1984

18. Oktober 1985

17. Juli 1986

abgehalten.

Den Vorsitz in der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

III. REPRÄSENTATION, WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1983 bis 1986 Aufwendungen für Repräsentation und Werbung in folgender Höhe getätigt.

Repräsentation	Werbung
1983 48.034,04	277.200,72
1984 19.507,55	155.646,49
1985 36.662,55	247.070,81
1986 20.448,07	172.546,02

Der Repräsentationsaufwand setzt sich zum Großteil aus Gasthausrechnungen zusammen.

Bei einer stichprobenweisen Überprüfung dieser Belege konnte in den überwiegenden Fällen weder der Anlaßgrund noch die Teilnehmer festgestellt werden.

Überdies ist darauf hinzuweisen, daß Repräsentationsaufwendungen auch unter anderen Aufwandskonten wie z.B. "Kilometergelder", "Tages- und Nächtigungsgelder" und "Werbekosten" verbucht sind.

Abgesehen davon, daß die Verbuchung richtig erfolgen sollte, konnte auch für diese Aufwendungen kein Bezug für den Anlaß oder die Teilnehmer hergestellt werden.

Allgemein kann festgestellt werden, daß es für gemeinnützige Bauvereinigungen kaum einen begründeten Anlaß gibt, Repräsentationsaufwendungen zu tätigen, da die Bauvereinigungen überwiegend als Auftraggeber tätig sind und daher eher "Eingeladene" und nicht "Einlader" sind.

Der Landesrechnungshof wiederholt daher seine bereits im Prüfungsbericht für die Jahre 1978 bis 1982 aufgestellte Forderung nach einer restriktiven Vorgangsweise im Bereiche der Repräsentation.

Zu den Werbekosten ist festzuhalten, daß, wie schon angeführt, teilweise Repräsentationsaufwendungen wie Gasthausrechnungen und Aufwendungen für Weihnachtsgeschenke unter diesen Kosten verbucht sind.

Darüberhinaus setzt sich der Aufwand überwiegend aus Kosten für Inserate und für Vermittlungsprovisionen für den Verkauf von Wohnungen in Wien zusammen.

Zu den Inseraten ist festzuhalten, daß der Aufwand zu einem eventuell zu erwartenden Erfolg allein durch die Auswahl der Zeitschriften in keinem Verhältnis steht.

Schon im seinerzeitigen Bericht betreffend das Rechnungswesen wurde vom Landesrechnungshof festgehalten, daß für gemeinnützige Bauvereinigungen eine Werbung im größeren Ausmaß im Sinne von Absatzwerbung mit Sicherheit nicht erforderlich ist.

Außerdem ist festzustellen, daß auf dem Konto "Zeitschriften, Fachbücher" ebenfalls ein Werbeaufwand verbucht wurde.

Im Prüfbericht betreffend die Jahre 1978 bis 1982 wurde vom Landesrechnungshof zum Bereich Repräsentation und Werbung zusammenfassend festgestellt:

"Insgesamt muß der Landesrechnungshof zum Bereich Repräsentation und Werbung feststellen, daß die geprüfte Bauvereinigung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen ist."

Diese Feststellung gründete sich auch auf die Tatsache, daß es der geprüften Bauvereinigung nicht gelungen ist, für die Bereiche Hausverwaltung und Bauverwaltung in den Jahren 1978 bis 1981 ein positives Ergebnis zu erreichen.

Dieser seinerzeitigen Forderung ist nichts hinzuzufügen, und ist nur zu ergänzen, daß es der Bauvereinigung auch nicht gelungen ist, für die Jahre 1983 bis 1986 ein positives Ergebnis im Bereich Hausverwaltung und Bauverwaltung zu erreichen.

Der Landesrechnungshof erwartet in Zukunft eine restriktive Vorgangsweise in diesen Bereichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine genaue Trennung von Repräsentationsaufwand und Werbeaufwand erforderlich ist.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1983

Gehälter	3,791.008,04
gesetzliche Abgaben	772.858,95
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	188.713,81
freiwilliger Sozialaufwand	<u>300.121,73</u>
	5,052.702,53

1984

Gehälter	3,257.223,30
gesetzliche Abgaben	784.768,81
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	387.632,07
freiwilliger Sozialaufwand	<u>667.089,49</u>
	5,096.713,67

1985

Gehälter	4,607.290,80
gesetzliche Abgaben	956.618,20
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	303.196,11
freiwilliger Sozialaufwand	<u>191.527,33</u>
	6,058.632,44

1986

Gehälter	4,204.199,92
gesetzliche Abgaben	894.219,66
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	127.275,24
freiwilliger Sozialaufwand	146.473,39
	5,372.168,21

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 16 Personen beschäftigt, wobei zwei Angestellte halbtags tätig sind. Die Bezüge der Angestellten, die sich am Kollektivvertrag orientieren, werden 15 x ausbezahlt.

Allgemein kann zu den Personalkosten festgestellt werden, daß im Vergleich mit anderen Bauvereinigungen in der Steiermark der Personalstand als sehr hoch zu bezeichnen ist. Mit ein Grund dafür ist, daß die "Wohnbauhilfe" die Buchhaltung nicht mittels EDV sondern noch immer händisch auf Rufkonten durchführt.

Darüberhinaus besteht bei der "WOHNBAUHILFE" eine eigene Rechtsabteilung (Bruttolöhne pro Jahr ungefähr S 500.000,--), die bei vergleichbaren Bauvereinigungen nicht anzutreffen ist.

Trotz Bestehen dieser Rechtsabteilung, die auch für den Wohnungsverkauf in Wien zuständig ist, mußten an Vermittler in den Jahren 1985 und 1986 rund S 230.000,-- für den Verkauf dieser Wohnungen an Vermittlungsprovision bezahlt werden.

Völlig unverständlich wird aber die Notwendigkeit dieser Abteilung, wenn unter dem Titel "Rechts- und Beratungskosten" Honorare an Anwälte bezahlt werden, für Tätigkeiten, die eben von dieser Rechtsabteilung durchzuführen wären.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich aus Kosten für einen freien Mittagstisch, den Kosten für Betriebsausflüge und Weihnachtsfeier und für freiwillige Krankenzusatzversicherungen zusammen.

Im Bericht für die Jahre 1978 bis 1982 wurde vom Landesrechnungshof in Bezug auf den freiwilligen Sozialaufwand festgehalten, daß offensichtlich ein Umdenken stattgefunden hat, da im Jahre 1981 kein Betriebsausflug stattgefunden und die Kosten für den Ausflug 1982 nur noch ungefähr S 10.000,-- betragen.

Im Zuge dieser Prüfung muß jedoch festgestellt werden, daß die Aufwendungen in diesem Bereich wieder gestiegen sind. So wurde z.B. im Jahre 1983 ein Betriebsausflug nach London mit einem Aufwand von S 115.193,80 durchgeführt.

Die Feststellung, daß dieses Umdenken doch nicht stattgefunden hat, stützt sich auch darauf, daß bei einer durch den Landesrechnungshof durchgeführten Querschnittsprüfung festgestellt wurde, daß die "WOHNBAUHILFE" den höchsten freiwilligen Sozialaufwand aller steirischen Wohnbauträger hat.

So betrug der freiwillige Sozialaufwand

1984	S 12.446,46
1985	S 12.186,38
1986	S 10.462,39

pro Beschäftigten.

Ebenfalls im Vorbericht wurde angemerkt, daß eine leitende Angestellte der Bauvereinigung einen Dienstwagen benützt und wurde vom Landesrechnungshof angeregt, nach Ausscheiden

dieses Fahrzeuges aus Kostengründen keinen weiteren Dienstwagen anzuschaffen. Im Zuge dieser Prüfung mußte festgestellt werden, daß im Jahre 1986 ein neuer PKW Marke Subaru, angeschafft wurde, bei dem noch zusätzlich der Einbau eines Sonnendaches und eines Radios erfolgte.

An der seinerzeitigen Feststellung, daß überwiegend Stadtfahrten anfallen, hat sich nichts geändert.

Aufgrund der vorgelegten Fahrtenbücher konnten im Jahre 1983 eine Fahrt, im Jahre 1984 eine Fahrt, im Jahre 1985 drei Fahrten und im Jahre 1986 ebenfalls drei Fahrten außerhalb des Stadtgebietes festgestellt werden.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes bestand und besteht keine Notwendigkeit für einen Dienstwagen.

Zusammenfassend kann zu den Personalkosten gesagt werden, daß den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht nachgekommen wurde und vorallem unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse in der ordentlichen Gebarung, z.B. die Auszahlung eines 15. Gehaltes nach Meinung des Landesrechnungshofes den Bestimmungen des § 23 des WGG 1979, der ein vorrangiges Beurteilungskriterium für einen eventuell unangemessen hohen Aufwand in der Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen sieht, widerspricht.

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

1983

Bezüge Geschäftsführer	726.033,--
gesetzliche Abgaben	89.763,90
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	25.730,--
freiwilliger Sozialaufwand	1.384,80
Kosten Aufsichtsrat	88.989,64
Kosten der Generalversammlung	<u>34.264,08</u>
	946.165,42

1984

Bezüge Geschäftsführer	766.237,--
gesetzliche Abgaben	98.842,68
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	14.236,68
freiwilliger Sozialaufwand	584,31
Kosten Aufsichtsrat	<u>79.999,--</u>
	959.899,67

1985

Bezüge Geschäftsführer	991,770,--
gesetzliche Abgaben	112.640,25
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	73.285,--
freiwilliger Sozialaufwand	3.454,71
Kosten Aufsichtsrat	<u>79.999,--</u>
	1,261.148,96

1986

Bezüge Geschäftsführer	1,025.955,--
gesetzliche Abgaben	116.174,18
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	269.262,--
freiwilliger Sozialaufwand	1.422,80
Kosten des Aufsichtsrates	<u>79.999,--</u>
	1,492.812,98

Die Entschädigungen für den Aufsichtsrat sind seit der letzten Prüfung unverändert und betragen pro Jahr:

S 16.000,-- Vorsitzender
S 12.000,-- Vorsitzender-Stellvertreter
S 8.000,-- jedes Mitglied.

Die Aufsichtsratsabgabe wird von der Bauvereinigung bezahlt.

Geändert wurde die Geschäftsanweisung für die Aufsichtsräte, und zwar dahingehend, daß diese nunmehr nicht mehr ehrenamtlich tätig sind und die Bezahlung der Pauschalentschädigung daher auch den Bestimmungen des § 2 Abs. 2 der Gebahrungsrichtlinienverordnung 1979 entspricht.

Zu den Bezügen des Geschäftsführers ist anzumerken, daß der Dienstvertrag mit 9. April 1979 abgeschlossen wurde, und daher den Bestimmungen des § 26 WGG 1979 unterliegt.

Im § 26 Abs. 2 WGG 1979 ist festgelegt, daß die monatlichen Bezüge, abgesehen davon, daß sie in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung zu stehen haben, den Endbruttobezug für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen dürfen.

Im Jahre 1986 haben die Endbezüge in der Dienstklasse IX einschließlich aller Zulagen brutto S 956.396,-- (S 70.854,-- x 14) betragen.

Die Bezüge des Geschäftsführers betrugen im Jahre 1986 S 1,025.955,--.

Diese Überschreitung der zulässigen Entlohnung ist auch im Jahre 1987 gegeben (Endbezug Dienstklasse IX S 984.116,--, Gehalt Geschäftsführer S 1,078.875,--).

Der Landesrechnungshof muß daher feststellen, daß, obwohl die "Wohnbauhilfe" in den Jahren 1983 bis 1986 in der ordentlichen Gebarung ausschließlich Verluste erwirtschaftete und allein schon dadurch die Angemessenheit der Bezüge in Frage zu stellen ist, die Bestimmungen des § 26 WGG 1979 nicht beachtet wurden.

Bemerkenswert ist in Bezug auf die Entlohnung des Geschäftsführers auch die Steigerung des Gehaltes. Bei Abschluß des Dienstvertrages im Jahre 1979 war ein Gehalt von monatlich S 20.000,-- vereinbart. Im Jahre 1986 betrug die monatliche Entlohnung S 60.397,--. Ebenso wie bei den Angestellten, kommt dieser Betrag 15 x zur Auszahlung und wurde zusätzlich eine Prämie von S 120.000,-- jährlich gewährt.

Wie schon im Bericht betreffend die Jahre 1978 bis 1982 erwähnt, steht dem Geschäftsführer der Bauvereinigung ein Dienstkraftwagen zur Verfügung.

Im § 4 Gebarungsrichtlinienverordnung 1979 ist ausgeführt, daß die Anschaffung und Verwendung von Kraftfahrzeugen für Zwecke der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft und zum Geschäftsumfang der Bauvereinigung stehen muß. Über die Verwendung sind genaue Aufzeichnungen zu führen und dürfen nur die nachgewiesenen Kosten den Verwaltungskosten zugerechnet werden.

Bereits im letzten Bericht hat der Landesrechnungshof die Beweiskraft der Fahrtenbücher in Zweifel gestellt und dies durch Beispiele dokumentiert.

Im Zuge dieser Prüfung muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß, bezogen auf die finanzielle Leistungskraft und den Geschäftsumfang der Bauvereinigung die Notwendigkeit von Dienstkraftwagen nicht gegeben ist.

Die Beweiskraft der Fahrtenbücher muß erneut in Zweifel gezogen werden.

Als Beispiel kann angeführt werden, daß laut Rechnung der Firma Denzel und der beigelegten Materialscheine, der PKW vom 6. Juli 1983 bis 8. Juli 1983 in Reparatur war. Im Fahrtenbuch sind für diesen Zeitraum Fahrten nach Wien vermerkt. Ebenso verhält es sich für den Zeitraum 6. August 1984 bis 8. August 1984, in dem der PKW ebenfalls bei der Firma Denzel repariert wurde, während im Fahrtenbuch Fahrten in Graz und nach Gleinstätten ausgewiesen sind.

Die Einstellung zu den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit kann auch dadurch dokumentiert werden, daß z.B. der Geschäftsführer der Bauvereinigung für die Zeit vom 16. Oktober 1986 bis 18. Oktober 1985 einen Leihwagen der Marke BMW 728 i (Kosten S 5.715,--) für eine Dienstreise nach Wien in Anspruch genommen hat.

Die leitende Angestellte der Bauvereinigung, der ebenfalls ein Dienstwagen zur Verfügung steht, war laut Fahrtenbuch ebenfalls mit ihrem Dienst-PKW in Wien.

Es wäre wohl naheliegend gewesen, mit einem PkW nach Wien zu fahren und nicht die Kosten für einen Leihwagen zu verursachen. Ein weiteres Beispiel zur Einstellung ist die Reiserechnung des Geschäftsführers anlässlich der Teilnahme an einem Managementseminar in Loipersdorf. Obwohl für die Dauer des Seminars die vollen Tagesdiäten in Rechnung gestellt wurden, hat sich der Rechnungsleger zusätzlich Speisen und Getränke vergüten lassen.

Zu den Kosten der Organe ist daher analog zu den Feststel-

lungen zu den Kosten des Personals festzustellen, daß den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht nachgekommen wurde und auch die Bestimmungen des § 26 Abs. 2 WGG 1979 in Bezug auf die Höhe der Geschäftsführerentlohnung mißachtet wurden.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung händisch auf Rufkonten geführt. Neben der Finanzbuchhaltung wird eine Bau- und eine Mietenbuchhaltung in Form einer Nebenbuchhaltung geführt.

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

Der Landesrechnungshof erwartet für die Zukunft eine richtige Zuordnung der einzelnen Kosten (z.B. Werbungskosten auf Fachliteratur).

Außerdem ist zu wiederholen, daß die "WOHNBAUHILFE" die einzige größere Bauvereinigung in der Steiermark ist, die die Buchhaltung händisch durchführt und damit Auswirkungen auf die Personalkosten unübersehbar sind.

Unter Berücksichtigung der Unwirtschaftlichkeit der Bauvereinigung in der ordentlichen Gebarung sind Überlegungen auf Einsparungen daher dringend angebracht.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1983 bis 1986 Skonti-
erträge in folgender Höhe erzielt:

1983	1,760.124,13
1984	796.048,32
1985	6.951,44
1986	26.631,44

Die Skontierträge im Jahre 1986 betreffen den Raum Wien.

Zu den Skontierträgen ist festzustellen, daß die Bauver-
einigung, die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen
Förderungsrichtlinien beachtet hat, und die Skonti in jedem
Fall kostenmindernd berücksichtigt und nicht als Ertrag
vereinnahmt hat.

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.

Der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage wird auch monatlich auf dem Sparbuch verbucht. Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Zif. 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener 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,--/m² Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1986

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

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

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 ausstehenden Restdarlehensschuld ist ebenso erforderlich, wie eine Darstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgestellt werden, daß die Betriebskostenrechnungen den vorher zitierten Anforderungen weitestgehend entsprechen.

IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind die Bauvereinigungen seit 1. September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle Objekte eigene Konten angelegt.

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung der gesonderten Bankkonten konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, Überziehungen auch durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

X. VERSICHERUNGEN

Die "WOHNBAUHILFE" holt vor Abschluß von Versicherungen Vergleichsanbote ein und versucht somit, den für die Wohnungseigentümer günstigsten Abschluß zu erreichen.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1983 bis 1986 folgende Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen:

1983	S 3,626.197,09
1984	S 2,415.602,44
1985	- S 2,361.672,38
1986	- S 2,204.094,93

Eine Aufteilung dieser Gewinne bzw. Verluste in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1983

ordentliche Gebarung	- 138.613,32
außerordentliche Gebarung	3,764.810,41
	3,626.197,09

1984

ordentliche Gebarung	- 2,169.512,02
außerordentliche Gebarung	4,585.114,46
	2,415.602,44

1985

ordentliche Gebarung	- 2,811.452,88
außerordentliche Gebarung	___449.780,50
	- 2,361.672,38

1986

ordentliche Gebarung	- 2,572.221,97
außerordentliche Gebarung	___368.127,04
	- 2,204.094,93

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 Anlagevermögen - gegenübergestellt. 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, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß es der "WOHNBAUHILFE" nicht gelungen ist, die ordentliche Gebarung in den geprüften Jahren ausgeglichen zu bilanzieren, wobei der Hauptverlustträger der Bereich Bautätigkeit ist.

Bemerkt wird, daß diese Entwicklung nicht neu ist, sondern wurde schon in der Vorprüfung für die Jahre 1978 bis 1982 vom Landesrechnungshof festgestellt, daß mit Ausnahme des Jahres 1982 ständig Verluste in der ordentlichen Gebarung aufgetreten sind.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes hätte die "WOHNBAUHILFE" auf diese Verluste z.B. durch Einsparungen im Bereich der ordentlichen Gebarung, d.h. beim Personalaufwand, den Kosten der Organe und auch beim Sachaufwand reagieren müssen.

Wie in diesem Bericht dargelegt wurde, sind aber seit der letzten Prüfung durch den Landesrechnungshof nicht einmal Ansätze in Richtung Einsparungen ersichtlich.

Beispielsweise kann dazu noch angeführt werden, daß die "WOHNBAUHILFE" im Jahre 1987 ein Jubiläumsgeld (1 Monatsbezug) anlässlich des 25-jährigen Bestehens ausgezahlt hat.

Wenn man nunmehr das außerhalb des Kollektivvertrages bezahlte 15. Gehalt, das Jubiläumsgeld, die bezahlten Prämien an den Geschäftsführer und an eine leitende Angestellte, den freiwilligen Sozialaufwand und die Lohnnebenkosten hochrechnet, ergibt sich eine zusätzliche Belastung der Personalkosten in Höhe von rund S 1,250.000,--.

Verglichen mit dem Verlust 1986 in der ordentlichen Gebarung in Höhe von rund S 2,570.000,-- sieht man, daß der vermeidbare Personalaufwand in etwa der Hälfte des Verlustes entspricht.

Außerdem waren zum Prüfungszeitpunkt die Objekte in Wien nach wie vor verlustbringend.

Es mußten für diese Objekte Kosten in Höhe von rund

S 330.000,-- für Leerstehungen

S 1,650.000,-- für Wertberichtigungen

S 302.000,-- für Ausbuchungen von Fremdzinsen

S 407.000,-- für Ausbuchungen von Eigenmittelzinsen

S 867.000,-- für Ausbuchungen von Bauverwaltungskosten

in Kauf genommen werden.

Von der "WOHNBAUHILFE" wird damit argumentiert, daß ein jährliches Bauvolumen von rund S 90 Mio. erforderlich ist, um im Bereich Bauverwaltung wirtschaftlich abschließen zu können.

Abgesehen davon, daß das Bauvolumen im Jahre 1983 rund S 159 Mio. und im Jahre 1984 rund S 81 Mio. betragen hat und trotzdem Verluste erwirtschaftet wurden, meint der Landesrechnungshof, daß es Aufgabe der Geschäftsführung sein müßte, die Kosten den Gegebenheiten anzupassen und nicht auf Zuteilungen von Förderungsmittel zu warten.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Situation der "WOHNBAUHILFE" festgestellt werden, daß weitere Verluste eher wahrscheinlich sind und ein sofortiges Umdenken notwendig ist, um größere wirtschaftliche Schwierigkeiten zu vermeiden.

XII. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der "WOHNBAUHILFE", gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., einer Prüfung unterzogen.

Bemerkt wird, daß der Landesrechnungshof bei der "WOHNBAUHILFE" im Jahre 1984 bereits eine Prüfung des Rechnungswesens betreffend die Jahre 1978 - 1983 (GZ.: LRH 24 W 1 - 1984/2) und im Jahre 1986 eine bautechnische Überprüfung des Bauvorhabens, Graz, Dr. Empergerweg 100 (GZ.: LRH 24 W 2 - 1986/4) durchgeführt hat.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft wurde 1962 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 5,000.000,--.

Gesellschafter	Stammeinlage	%
a) Wohnungseigentum und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien	S 4,500.000,--	90 %
b) UBG-Garagenbetriebs und Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H., Wien	S 500.000,--	10 %

Zu den Gesellschaftern ist anzumerken, daß am 23. Dezember 1987 der bisherige Gesellschafter Herr Dkfm. Böck seinen Anteil in Höhe von S 500.000,-- an die Keplerplatzgaragen Ges.m.b.H. abgetreten hat. Sowohl die Keplerplatzgaragen Ges.m.b.H., die im Jahre 1988 in UBG-Garagenbetriebs- und Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. umbenannt wurde, wie auch die Wohnungseigentums- und Beteiligungs Ges.m.b.H. befinden sich im Besitz der ersten österreichischen Sparkasse, die daher nunmehr alleiniger Gesellschafter der "WOHNBAUHILFE" ist.

AUFSICHTSRAT UND GENERALVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat ist durchschnittlich zu drei Sitzungen jährlich zusammengetreten.

Die Generalversammlung wurde dem Gesellschaftsvertrag entsprechend einmal jährlich abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Hiezu wird festgestellt, daß die "WOHNBAUHILFE" insbesondere auch unter Bedachtnahme auf die derzeitige wirtschaftliche Lage, den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen ist.

PERSONALKOSTEN UND KOSTEN DER ORGANE

Zu diesem Prüfbereich muß festgestellt werden, daß die "WOHNBAUHILFE" vor allem unter Berücksichtigung der derzeit wirtschaftlichen Lage - Verluste in der ordentlichen Gebarung

- dem Grundsatz der Sparsamkeit nicht gefolgt ist.

Im Einzelnen wird auf folgendes verwiesen:

- * Der Personalstand ist verglichen mit anderen Wohnbauträgern relativ hoch, dies vor allem deshalb, da die "WOHNBAUHILFE" die Buchhaltung nicht mittels EDV sondern noch immer händisch auf Rufkonten durchführt.
- * Die Bezüge der Angestellten werden 15 x ausbezahlt.
- * Die "WOHNBAUHILFE" verfügt über eine eigene Rechtsabteilung - mit Lohnkosten von ca. S 500.000,-- jährlich - die bei vergleichbaren Bauvereinigungen nicht besteht. Trotzdem wurden unter dem Titel "Rechts- und Beratungskosten" Honorare an Anwälte für Leistungen bezahlt, die eben von dieser Rechtsabteilung zu besorgen wären.
- * Der freiwillige Sozialaufwand (Zuschuß zum Mittagstisch, Betriebsausflüge, Weihnachtsfeier, freiwillige Krankenzusatzversicherungen) ist umgelegt auf den einzelnen Bediensteten der höchste aller steirischen Wohnbauträger. So betrug der freiwillige Sozialaufwand

1984	S 12.446,46
1985	S 12.186,38
1986	S 10.462,39

pro Beschäftigten.

- * Die Bezüge des Geschäftsführers sind überhöht. Im § 26 Abs. 2 WGG 1979 ist festgelegt, daß die monatlichen Bezüge - abgesehen davon, daß sie grundsätzlich in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung zu stehen haben - den Endbruttobezug

für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen dürfen. Stellt man nun dem jährlichen Bruttobezug den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 höchstmöglichen Bezug gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

	Geschäftsführer	Endbruttobezug DKl. IX
1986	S 1,025.755,--	S 956.396,--
1987	S 1,078.875,--	S 984.116,--

- * Die "WOHNBAUHILFE" verfügt über zwei Dienstkraftwagen, wovon 1 PKW Marke BMW dem Geschäftsführer und 1 PKW Marke Subaru einer leitenden Angestellten zur Verfügung steht. Gemäß § 4 der Gebarungsrichtlinienverordnung 1979 hat die Anschaffung und Verwendung von Kraftfahrzeugen für Zwecke der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft und zum Geschäftsumfang zu stehen. Unter Bedachtnahme auf diese Bestimmung muß die Notwendigkeit von Dienstkraftwagen eindeutig verneint werden. Bemerkt wird überdies, daß der Dienstkraftwagen, der der leitenden Angestellten zur Verfügung steht, praktisch nur in privater Nutzung steht. Der Landesrechnungshof muß überdies die Beweiskraft der Fahrtenbücher in Frage stellen und wird diesbezüglich auf die Ausführungen auf Seite 15 und 16 verwiesen. Festgestellt wird weiters, daß der Landesrechnungshof bereits bei seiner im Jahre 1984 durchgeführten Prüfung die Notwendigkeit von Dienstkraftwagen auf Grund der überwiegend privaten Nutzung in Frage gestellt hat. Trotzdem wurden 1986 bzw. 1987 neue PKW angeschafft.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

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

Der Landesrechnungshof erwartet für die Zukunft eine richtige Zuordnung der einzelnen Kosten (z.B. Werbungskosten auf Fachliteratur).

Außerdem ist zu wiederholen, daß die "WOHNBAUHILFE" die einzige größere Bauvereinigung in der Steiermark ist, die die Buchhaltung händisch durchführt und damit Auswirkungen auf die Personalkosten unübersehbar sind.

Unter Berücksichtigung der Unwirtschaftlichkeit der Bauvereinigung in der ordentlichen Gebarung sind Überlegungen auf Einsparungen daher dringend angebracht.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Hiezu kann festgestellt werden, daß die Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß erstellt wurden.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind die Bauvereinigungen seit 1. September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle Objekte eigene Konten angelegt.

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung der gesonderten Bankkonten konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, Überziehungen auch durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung ist bemüht, durch Einholung von Vergleichsanboten den für die Wohnungseigentümer günstigsten Abschluß zu erreichen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1983 bis 1986 folgende Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen:

1983	S 3,626.197,09
1984	S 2,415.602,44
1985	- S 2,361.672,38
1986	- S 2,204.094,93

Der "WOHNBAUHILFE" ist es nicht gelungen, die ordentliche Gebarung in den geprüften Jahren ausgeglichen zu bilanzieren, wobei der Hauptverlustträger der Bereich Bautätigkeit ist.

Bemerkt wird, daß diese Entwicklung nicht neu ist, sondern wurde schon in der Vorprüfung für die Jahre 1978 bis 1982 vom Landesrechnungshof festgestellt, daß mit Ausnahme des Jahres 1982 ständig Verluste in der ordentlichen Gebarung aufgetreten sind.

Wie in diesem Bericht dargelegt wurde, sind aber seit der letzten Prüfung durch den Landesrechnungshof nicht einmal Ansätze in Richtung Einsparungen ersichtlich.

Beispielsweise kann dazu noch angeführt werden, daß die "WOHNBAUHILFE" im Jahre 1987 ein Jubiläumsgeld (1 Monatsbezug) anlässlich des 25-jährigen Bestehens ausgezahlt hat.

Wenn man nunmehr das außerhalb des Kollektivvertrages bezahlte 15. Gehalt, das Jubiläumsgeld, die bezahlten Prämien an den Geschäftsführer und an eine leitende Angestellte, den freiwilligen Sozialaufwand und die Lohnnebenkosten hochrechnet, ergibt sich eine zusätzliche Belastung der Personalkosten in Höhe von rund S 1,250.000,--.

Verglichen mit dem Verlust 1986 in der ordentlichen Gebarung in Höhe von rund S 2,570.000,-- sieht man, daß der vermeidbare Personalaufwand in etwa der Hälfte des Verlustes entspricht.

Außerdem waren zum Prüfungszeitpunkt die Objekte in Wien nach wie vor verlustbringend.

Von der "WOHNBAUHILFE" wird damit argumentiert, daß ein jährliches Bauvolumen von rund S 90 Mio. erforderlich ist, um im Bereich Bauverwaltung wirtschaftlich abschließen zu können.

Abgesehen davon, daß das Bauvolumen im Jahre 1983 rund S 159 Mio. und im Jahre 1984 rund S 81 Mio. betragen hat und trotzdem Verluste erwirtschaftet wurden, meint der Landesrechnungshof, daß es Aufgabe der Geschäftsführung sein müßte, die Kosten den Gegebenheiten anzupassen und nicht auf Zuteilungen von Förderungsmittel zu warten.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Situation der "WOHNBAUHILFE" festgestellt werden, daß weitere Verluste eher wahrscheinlich sind und ein sofortiges Umdenken notwendig ist, um größere wirtschaftliche Schwierigkeiten zu vermeiden.

Am 27. April 1988 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

ORR Dr. Ingrid Klug

Von der "Wohnbauhilfe":

Dir. Werner Stagl, Geschäftsführer

· Ingrid Moretti, Prokuristin

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

ORR DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektor-Stv. W.Hofrat Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

AS Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 6. Mai 1988

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)