

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 St 2 - 1988/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesens des "Gemeinnützigen
Steirischen Wohnungsunternehmens Frohn-
leiten", Schloß Ruhefeld
8130 Frohnleiten

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	2
III.	Repräsentation und Werbung	5
IV.	Personalaufwand, Kosten der Organe	7
V.	Feststellungen zur Buchführung	13
VI.	Erträge aus Skonti	14
VIII	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	15
VIII.	Betriebskostenabrechnungen	17
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	18
X.	Versicherungen	19
XI.	Wirtschaftliche Lage	20
XII.	Schlußbemerkungen	24

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 beim "Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen", 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 beim "Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen" im Jahre 1985 eine stichprobenweise Überprüfung der Abwicklung von Bauvorhaben (LRH 24 St 1 - 1985/3) durchgeführt wurde.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8130 Frohnleiten, Mayr-Melnhof-Straße 14, Schloß Ruhefeld.

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

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

2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 800.000,--.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>
Dr. Franz Mayr-Melnhof-Saurau	502.520,--
Marie Goess-Saurau	110.000,--
Dipl.Ing. Anton Goess-Saurau	27.480,--
Dipl.Ing. Friedrich Mayr-Melnhof	160.000,--

3. Organe der Gesellschaft

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

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat drei Geschäftsführer und zwar die Herren: Ing. Alois KALNOKY

Dr. Ernst LODRON

Dr. Hermann ZIESERITSCH

Herr Ing. Alois Kalnoky ist mit 1. September 1987 ausgeschieden und mit 1. Februar 1988 erneut als Geschäftsführer angestellt worden.

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Gesellschaftsvertrag aus mindestens drei Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Dipl.Ing. Carl Anton Goess-Saurau

Vorsitzender

Dipl.Ing. Friedrich Mayr-Melnhof

Vorsitzender-Stellvertreter

Dr. Alexander Tinti

Mitglied

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1983 zu 3

1984 zu 3

1985 zu 3

1986 zu 3

1987 zu 3

1988 zu 3

Sitzungen zusammengetreten.

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird die Generalversammlung mindestens jährlich einmal einberufen.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

22. Juli 1983

Dezember 1983 (schriftliche Abstimmung)

15. Mai 1985

November 1985 (schriftliche Abstimmung)

Dezember 1986 (schriftliche Abstimmung)

25. Mai 1987

Dezember 1987 (schriftliche Abstimmung)

15. November 1988

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 1987 Aufwendungen für Repräsentation und Werbung in folgender Höhe getätigt.

	<u>Repräsentation</u>	<u>Werbung</u>
1983	26.696,47	48.050,88
1984	36.198,--	52.178,71
1985	44.027,70	63.441,47
1986	75.375,--	48.591,72
1987	49.963,--	33.536,16

Der Repräsentationsaufwand setzt sich zum Großteil aus Gasthausrechnungen zusammen.

Bei einer stichprobenweise Überprüfung dieser Belege konnte festgestellt werden, daß bei einem Großteil dieser Aufwendungen sowohl der Anlaßgrund wie auch die Teilnehmer und Personen vermerkt sind.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß dieser Vermerk in Zukunft auf allen Rechnungen angebracht wird.

Der Werbeaufwand setzt sich hauptsächlich aus Kosten für Inserate zusammen.

Insgesamt kann zu den Bereichen Repräsentation und Werbung festgestellt werden, daß die diesbezüglichen Aufwendungen als nicht überhöht anzusehen sind und das Betriebsergebnis nicht beeinflussen.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1983

Gehälter	1,665.325,--
gesetzliche Abgaben	299.419,16
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	67.225,--
freiwilliger Sozialaufwand	575,40
Aufwand für Dienstwohnung	<u>37.372,83</u>
	2,069.917,39

1984

Gehälter	1,937.189,--
gesetzliche Abgaben	384.793,40
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	73.497,--
freiwilliger Sozialaufwand	500,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>39.350,13</u>
	2,435.329,53

1985

Gehälter	2,041.777,--
gesetzliche Abgaben	396.425,15
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	22.295,--
freiwilliger Sozialaufwand	1.944,86
Aufwand für Dienstwohnung	<u>38.175,78</u>
	2,500.617,79

1986

Gehälter	2,221.585,--
gesetzliche Abgaben	427.489,88
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	104.808,--
freiwilliger Sozialaufwand	1.342,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>40.856,99</u>
	2,796.081,87

1987

Gehälter	2,247.294,--
gesetzliche Abgaben	433.257,48
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	16.850,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>40.314,46</u>
	2,737.715,94

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 7 Personen beschäftigt. Die Bezüge der Angestellten, die sich am Kollektivvertrag orientieren, werden 14 x ausbezahlt.

Zu den Personalkosten ist festzustellen, daß ein Angestellter zwar bei der Bauvereinigung angestellt, überwiegend aber für die Forstdirektion tätig ist.

Aus den Stundenaufzeichnungen kann errechnet werden, daß dieser Angestellte im Jahre 1986 von 2.176 Arbeitsstunden nur 26 und 1987 von 1.863 Arbeitsstunden 27 für die Wohnbauvereinigung tätig war.

Die Kosten werden der Forstdirektion zwar mit Jahresende in Rechnung gestellt (1987 z.B. S 504.163,--), doch gibt der Landesrechnungshof zu bedenken, daß ein Zinsverlust durch die Vorfinanzierung der Gehälter und der Kilometer-

gelder entsteht.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es daher aufgrund der nur minimalen Tätigkeit für die Bauvereinigung logisch, daß dieser Angestellte von der Forstdirektion angestellt wird, und die Bauvereinigung die Kosten für die vereinzelt anfallenden Stunden ersetzt.

Zusammenfassend kann zu den Personalkosten aber festgestellt werden, daß diese angemessen sind und den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

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

1983

Bezüge Geschäftsführer	1,082.750,--
gesetzliche Abgaben	106.567,40
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	47.952,--
freiwilliger Sozialaufwand	89.563,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>13.890,36</u>
	1,340.722,76

1984

Bezüge Geschäftsführer	1,217.100,--
gesetzliche Abgaben	124.531,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	105.901,--
freiwilliger Sozialaufwand	8.606,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>213.786,39</u>
	1,669.924,39

1985

Bezüge Geschäftsführer	1,189.400,--
gesetzliche Abgaben	125.706,40
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	105.901,--
freiwilliger Sozialaufwand	12.667,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>315.339,62</u>
	1,749.014,02

1986

Bezüge Geschäftsführer	1,366.200,--
gesetzliche Abgaben	136.626,60
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	122.257,--
freiwilliger Sozialaufwand	10.645,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>319.666,63</u>
	1,954.395,23

1987

Bezüge Geschäftsführer	883.100,--
gesetzliche Abgaben	96.252,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	105.897,--
freiwilliger Sozialaufwand	10.866,--
Aufwand für Dienstwohnung	<u>91.895,87</u>
	1,188.010,87

Die Kosten der Organe bestehen aus dem Aufwand für einen Geschäftsführer, da die beiden anderen Geschäftsführer und auch die Mitglieder des Aufsichtsrates unentgeltlich tätig sind.

Der Anstieg der Kosten für den Geschäftsführer ist über-

wiegend auf den Aufwand für die Dienstwohnung zurückzuführen und dies deshalb, da ein vom Geschäftsführer erbautes Objekt von Herrn Franz Mayr-Melnhof erworben und als Dienstvilla weiter zur Verfügung gestellt wurde. Die Bauvereinigung hat die monatlichen Mietkosten in Höhe von S 17.000,-- zuzüglich der Betriebskosten bis August 1987 getragen.

Der Anstieg der Kosten der Organe führte auch dazu, daß zwangsläufig Verluste in der ordentlichen Gebarung entstanden, und sah sich daher auch der "Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" zur Feststellung veranlaßt, daß, wenn die Gesellschaft der Meinung ist, daß die hohen Kosten des Geschäftsführers berechtigt sind, die daraus resultierenden Verluste durch Zuschüsse der Gesellschafter abzudecken sind.

Um diese Kosten zu verdeutlichen ist festzuhalten, daß in den Jahren 1984 bis 1986 die Kosten der Organe für sich allein rund 30% des Gesamtaufwandes der Bauvereinigung betragen.

Der Geschäftsführer ist daraufhin per 31. August 1987 vorübergehend ausgeschieden und zwar unter Wahrung sämtlicher Ansprüche, d.h. der Auszahlung der Abfertigung.

Mit 1. Februar 1988 erfolgte neuerlich die Einstellung als Geschäftsführer. Gemäß § 26 Abs. 2 WGG 1979 dürfen die monatlichen Bezüge den Endbruttobezug für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen. Diese Bestimmung bezieht sich jedoch nur auf Verträge, die nach dem 1. Jänner 1979 abgeschlossen wurden. Der mit dem Geschäftsführer nach seinem Wiedereintritt abgeschlossene Dienstvertrag entspricht dieser gesetzlichen Bestimmung und bedeutet gleichzeitig eine Verringerung des Aufwandes der Bauvereinigung für den Geschäftsführer.

Zu den Kosten der Organe ist desweiteren festzustellen, daß dem Geschäftsführer ein Dienstfahrzeug zur Verfügung steht, für das aber kein Fahrtenbuch geführt wird.

Im § 4 der Gebarungsrichtlinienverordnung 1979 ist ausgeführt, daß über die Verwendung von Dienstfahrzeugen genaue Aufzeichnungen zu führen sind und daß nur die nachgewiesenen Kosten den Verwaltungskosten zugerechnet werden dürfen.

Der Landesrechnungshof weist daher nachdrücklich auf diese Verpflichtung hin und erwartet, daß in Zukunft ein Fahrtenbuch geführt.

Zusammenfassend kann daher festgestellt, daß im Prüfungszeitraum die Kosten der Organe überhöht waren.

Positiv ist festzuhalten, daß die Bauvereinigung auf die Kritik reagiert hat und durch die im Februar 1988 nach der Wiedereinstellung erfolgte Neufestsetzung des Geschäftsführergehaltes sich die Kosten in diesem Bereich verringern werden.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung mit Hilfe eines Computers IBM S 34 (Mitbenützung bei der Forstdirektion) durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgehalten werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist, 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 1983 bis 1987 Skonti-
erträge in folgender Höhe erzielt:

1983	328.459,87
1984	856.898,79
1985	336.176,71
1986	278.053,16
1987	1.938,44

Von den Skontoerlösen der Jahre 1985 und 1986 betreffen
rund S 263.000,-- das in Bau befindliche Miethaus Wein-
gartenweg III/2.

Eine Vereinnahmung dieser Skonti ist aufgrund der mit
19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien,
die vorsehen, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu
berücksichtigen sind, nicht zulässig.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß die Bauvereinigung
entsprechend den Förderungsrichtlinien diesen Betrag dem
Bauvorhaben bzw. den Mietern gutbringt.

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.

Die Ausgaben und die Einnahmen betreffend die Instandhaltungsrücklage werden jedoch nur einmal jährlich verbucht. Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Zukunft der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage auch monatlich auf dem Sparbuch verbucht wird bzw. auch die Ausgaben termingerecht abgebucht werden.

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 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 1987

S 3,876.403,80.

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 die zum Stichtag noch aushaftende Restdarlehensschuld ist ebenso erforderlich, wie eine Darstellung der 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 jedoch.

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

IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien 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.

X. VERSICHERUNGEN

Versicherungsabschlüsse werden ausschließlich mit einer einzigen Versicherungsanstalt abgeschlossen.

Zu den Versicherungen hat auch der "Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" festgestellt, daß die Prämien überdurchschnittlich hoch sind und konnte aufgrund dieser Beanstandung durch Verhandlungen eine wesentliche Prämienreduzierung erreicht werden.

Es wird daher angeregt, daß die Bauvereinigung in Zukunft auch von anderen Versicherungsanstalten Vergleichsanbote einholt, um Vergleichszahlen zu den bisher bezahlten Prämien zu haben.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1983 bis 1987 folgende Gewinne ausgewiesen:

1983	1,248.199,87
1984	1,461.869,27
1985	6,930.229,21
1986	957.817,99
1987	3,396.875,42

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

1983

ordentliche Gebarung	- 243.678,57
außerordentliche Gebarung	<u>1,491.878,44</u>
	1,248.199,87

1984

ordentliche Gebarung	67.392,--
außerordentliche Gebarung	<u>1,394.477,27</u>
	1,461.869,27

1985

ordentliche Gebarung	- 1,266.447,23
außerordentliche Gebarung	<u>8,196.676,44</u>
	6,930.229,21

1986

ordentliche Gebarung	- 1,168.162,83
außerordentliche Gebarung	<u>2,125.980,82</u>
	957.817,99

1987

ordentliche Gebarung	201.233,49
außerordentliche Gebarung	<u>3,195.641,93</u>
	3,396.875,42

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 - 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, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Aus dieser Aufgliederung ist ersichtlich, daß die Bauvereinigung die Gewinne fast ausschließlich in der außerordentlichen Gebarung erzielte.

Die Verluste der Vorjahre in der ordentlichen Gebarung sind auf das Ergebnis im Bereich Bautätigkeit zurückzuführen, und hängen überwiegend mit den im Vergleich zur Größe der Bauvereinigung unverhältnismäßig hohen Kosten der Organe zusammen.

Durch die im Jahre 1988 vorgenommene Neuordnung betreffend den Geschäftsführergehalt ist für die Zukunft zu erwarten, daß der Bereich der Bautätigkeit in Zukunft zumindest ausgeglichen bilanziert werden kann.

Der Bereich der außerordentlichen Gebarung ist durch Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken und durch die Erträge aus der Zinsen- und Skontoverrechnung beeinflusst.

Im Bereich der Zinsen- und Skontoerlöse konnten folgende Ergebnisse erzielt werden:

1983

Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	290.743,54
Sonstige Zinsen	593.685,24
Skonti	<u>328.459,87</u>
	1,212.888,65

1984

Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	109.330,97
Skonti	856.898,79
Zinsen aus Wertpapieren	485.777,36
Zinsen aus Forderungen	<u>129.840,--</u>
	1,581.847,12

1985

Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	117.822,14
Skonti	336.176,71
Zinsen aus Wertpapieren	489.411,83
Zinsen aus Forderungen	<u>2.054,55</u>
	945.465,23

1986

Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	76.400,18
Skonti	278.053,16
Zinsen aus Wertpapieren	522.167,12
Zinsen aus Forderungen	<u>94.676,75</u>
	971.297,21

1987

Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten	123.210,29
Zinsen aus Wertpapieren	496.662,12
Zinsen aus Forderungen	69.737,28
Skonti	<u>1.938,44</u>
	691.548,43

Die Rücklagen der Gesellschaft, die sich aus einer Deckungsrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1987

S 23,554.246,17.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß zum 31. Dezember 1987 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

XII. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen des "Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmens", Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frohnleiten, einer Prüfung unterzogen.

Die Prüfung brachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft wurde 1938 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 800.000,--.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>
Dr. Franz Mayr-Melnhof-Saurau	S 502.000,--
Marie Goess-Saurau	S 110.000,--
Dipl.Ing. Anton Goess-Saurau	S 27.480,--
Dipl.Ing. Friedrich Mayr-Melnhof	S 160.000,--

GESCHÄFTSFÜHRUNG, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Die Gesellschaft hat 3 Geschäftsführer, wobei 2 Geschäftsführer und auch die Mitglieder des Aufsichtsrates unentgeltlich tätig sind.

Der Aufsichtsrat ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten und wurde die Generalversammlung der Satzung entsprechend einmal jährlich abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Ausgaben in diesen Bereichen sind nicht überhöht.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Von der Bauvereinigung wurden 7 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten sind angemessen und entsprechen den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Die Kosten der Organe bestehen ausschließlich aus dem Aufwand für den hauptamtlichen Geschäftsführer und betragen in den Jahren 1984 bis 1986 rund 30% des Gesamtaufwandes der Bauvereinigung. Dies insbesondere deshalb, da die Bauvereinigung die monatlichen Mietkosten für eine Dienstvilla zu bezahlen hatte. Durch diesen hohen Aufwand aus dem Titel Kosten der Organe wurde nicht unwesentlich das negative Betriebsergebnis in der ordentlichen Gebarung der Jahre 1985 und 1986 bestimmt. Der Geschäftsführer ist mit 31. August 1987 vorübergehend ausgeschieden und mit 1. Februar 1988 wieder eingetreten.

Gemäß § 26 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 dürfen die monatlichen Bezüge den Endbruttobezug für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen. Diese Bestimmung bezieht sich jedoch nur auf Verträge die nach dem 1. Jänner 1979 abgeschlossen wurden. Der mit dem Geschäftsführer nach seinem Wiedereintritt abgeschlossene Dienstvertrag entspricht dieser gesetzlichen Bestimmung und bedeutet gleichzeitig eine Verringerung des Aufwandes der Bauvereinigung für den Geschäftsführer.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird mit Hilfe eines IBM S 34 durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgehalten werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist und zu keinerlei Beanstandungen Anlaß gibt.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Von den Skontoerlösen der Jahre 1985 und 1986 betreffen rund S 263.000,-- das in Bau befindliche Miethaus Weingartenweg III/2.

Eine Vereinnahmung dieser Skonti ist aufgrund der mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien, die vorsehen, daß Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen sind, nicht zulässig.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß die Bauvereinigung entsprechend den Förderungsrichtlinien diesen Betrag dem Bauvorhaben bzw. den Mietern gutbringt.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

Die Ausgaben und die Einnahmen betreffend die Instandhaltungsrücklage werden jedoch nur einmal jährlich verbucht.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Zukunft der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage auch monatlich auf dem Sparsbuch verbucht wird bzw. auch die Ausgaben termingerecht abgebucht werden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

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 jedoch.

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

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien 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.

VERSICHERUNGEN

Versicherungsabschlüsse werden ausschließlich mit einer einzigen Versicherungsanstalt abgeschlossen.

Zu den Versicherungen hat auch der "Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" festgestellt, daß die Prämien überdurchschnittlich hoch sind und konnte aufgrund dieser Beanstandung durch Verhandlungen eine wesentliche Prämienreduzierung erreicht werden.

Es wird daher angeregt, daß die Bauvereinigung in Zukunft auch von anderen Versicherungsanstalten Vergleichsanbote einholt, um Vergleichszahlen zu den bisher bezahlten Prämien zu haben.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen 1 Million und 6,9 Millionen Schilling erzielt, wobei festzustellen ist, daß der Gewinn zum überwiegenden Teil in der außerordentlichen Gebarung (Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen) erzielt wurden.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer Deckungsrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1987

S 23,554.246,17.

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

Am 1. Juni 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom "Gemeinnützigem Steirischem Wohnungsunternehmen Frohnleiten":

Ing. Alois Kalnoky, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

ORR Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat

Dr. Hans Leikauf

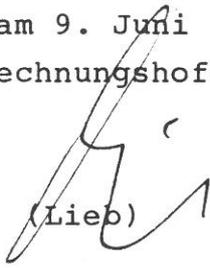
Hofrat Dr. Karl Bekerle

AS Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 9. Juni 1989

Der Landesrechnungshofdirektor:


(Lieb)