

ST E I E R M Ä R K I S C H E R L A N D T A G

L A N D E S R E C H N U N G S H O F

GZ.: LRH 24 L 5 - 1989/3

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung des
Rechnungswesens der "Gemeinnützigen Siedlungs-
genossenschaft der Arbeiter und Angestellten
in Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69,
8704 Leoben-Donawitz"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	2
III.	Repräsentation und Werbung	6
IV.	Personalaufwand, Kosten der Organe.....	8
V.	Feststellungen zur Buchführung	14
VI.	Erträge aus Skonti	15
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	16
VIII.	Betriebskostenabrechnungen	18
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	19
X.	Versicherungen	20
XI.	Wirtschaftliche Lage	21
XII.	Schlußbemerkungen	25

I. PRÜFUNGSaufTRAG

Im Zuge der Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die ihren Sitz in der Steiermark haben, hat der Landesrechnungshof bei der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz", eingetragene 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 AR Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Ergänzend ist anzuführen, daß bei der Siedlungsgenossenschaft Leoben-Donawitz im Jahre 1984 eine Prüfung des Rechnungswesens für die Jahre 1978 bis 1983 erfolgt ist (LRH 24 L 1 - 1984/3).

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter
und Angestellten in Leoben-Donawitz"

und hat ihren Sitz in 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69.

Gegenstand 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.

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

Einzelpersonen

Inländische juristische Personen

Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1988 waren 1.475 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--.

2. Organe der Genossenschaft

a) Vorstand

b) Aufsichtsrat

c) Generalversammlung

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und einem weiteren Mitglied. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. 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:

Franz Kormann

Obmann

Dipl.Ing.Dr. Franz Mugrauer

Obmannstellvertreter

Dipl.Ing. Helmut Weyringer

Mitglied

Vorstandssitzungen: 1984 4
1985 18
1986 21
1987 19
1988 21

Gemeinsame Sitzungen (Vorstand mit Aufsichtsrat):

1984 9
1985 5
1986 4
1987 4
1988 4

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gem. § 22 der Satzung aus mindestens drei

Mitgliedern und drei Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Die Ersatzmänner üben ihre Funktion laut Satzung erst dann aus, wenn ein gewählter Aufsichtsrat ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor-und Zuname:	Funktion:
Ing. Herwig Busta	Vorsitzender
Beatrix Thoma	Vorsitzender-Stv.
Edmund Hornbacher	Mitglied
Gerhard Rockenschaub	Mitglied
August Stegmüller	Mitglied
Mag. Helmut Strallhofer	Mitglied
Franz Kogler	Ersatzmitglied
Gernot Macher	Ersatzmitglied
Heimo Reiter	Ersatzmitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1984 bis 1988 jeweils zu einer Sitzung zusammengetreten, während alle anderen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung hat die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattzufinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

27. Juni 1985

19. Juni 1986

30. Juni 1987

29. Juni 1988

28. Juni 1989

und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt.

Repräsentation:

1984	43.261,64
1985	16.773,39
1986	23.375,32
1987	21.628,36
1988	26.396,58

Werbung:

177.746,41
54.733,31
26.835,08
16.008,36
28.142,83

Der Repräsentationsaufwand setzt sich zum Großteil aus Gasthausrechnungen zusammen.

Bei einer stichprobenweisen Überprüfungen dieser Belege konnte festgestellt werden, daß von einigen Ausnahmen abgesehen, der Anlaßgrund und die Teilnehmer angeführt wurden.

Für die Jahre ab 1985 ist ein starker Rückgang der Repräsentationskosten festzustellen, und ist die Ursache dafür die Neubesetzung des Vorstandes der Bauvereinigung. Ab diesem Zeitpunkt bestehen die Repräsentationsausgaben überwiegend aus Aufwendungen bei Hausübergaben und kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß ab diesem Zeitpunkt den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit Rechnung getragen wurde.

Für den Werbeaufwand ist die Feststellung betreffend die Repräsentationskosten, nämlich eine starke Einsparung seit dem Wirken des neuen Vorstandes, zu wiederholen.

Vom Vorstand wurde anlässlich einer Sitzung der grundsätzliche

Beschluß gefaßt, Werbeaufwendungen nur dann zu tätigen, wenn konkrete Gründe, wie z.B. Wohnungsanbote, vorliegen. Diesem Beschluß, der eigentlich für eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung selbstverständlich sein müßte, wurde Rechnung getragen, und ist dies auch am Rückgang der Werbekosten ersichtlich.

Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung unter der Führung des neuen Vorstandes in den Bereichen Repräsentation und Werbung sehr sparsam vorgegangen ist und diese Bereiche vorallem im Hinblick auf die seinerzeitige Prüfung des Landesrechnungshofes eine erfreuliche Entwicklung zeigen.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1984

Gehälter	1,616.408,84
gesetzlicher Sozialaufwand	360.482,89
freiwilliger Sozialaufwand	23.407,25
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	52.586,--
	<hr/>
	2,052.884,98

1985

Gehälter	1,678.106,35
gesetzlicher Sozialaufwand	473.561,51
freiwilliger Sozialaufwand	15.599,30
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	872,--
Zuweisung zur Pensionsrück- stellung	9.740,--
	<hr/>
	2,177.879,16

1986

Gehälter	1,957.144,78
gesetzlicher Sozialaufwand	454.888,76
freiwilliger Sozialaufwand	12.558,94
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	84.534,--
	<hr/>
	2,509.126,48

1987

Gehälter	1,511.815,29
gesetzlicher Sozialaufwand	473.181,46
freiwilliger Sozialaufwand	3.951,25
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	70.539,--
Zuweisung zur Pensionsrück- stellung	5.316,--
	2,064.803,--

1988

Gehälter	1,704.010,75
gesetzlicher Sozialaufwand	578.517,74
freiwilliger Sozialaufwand	5.771,50
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	34.755,--
	2,323.054,99

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung fünf Angestellte beschäftigt.

Zum Personalaufwand ist festzustellen, daß es der Bauvereinigung gelungen ist, diese Kosten durch die Nichtgewährung des Bilanzgeldes und der Weihnachtswendung, wie dies in den Vorjahren üblich war, zu senken.

Dem nun im Amt befindlichen Vorstand ist es außerdem gelungen, bestehende Pensionsverträge mit früheren Angestellten zu kündigen und ist auch eine Angestellte, die sich im Personalstand der Voest-Alpine befand und deren Beschäftigung bereits im Jahre 1984 Mehrkosten von rund S 160.000,-- verursachte, ausgeschieden.

Bei der Betrachtung der Personalkosten ist außerdem festzuhalten, daß ein ehemaliges Vorstandsmitglied nunmehr als Angestellter beschäftigt ist, und die Kosten trotzdem im Vergleich zu den Jahren 1978 bis 1983 kaum gestiegen sind.

Wenn vom Landesrechnungshof im Prüfbericht für die Jahre 1978 bis 1983 festgestellt wurde, daß für die Angemessenheit des Personalaufwandes einer Bauvereinigung neben den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorallem die Wirtschaftlichkeit in den einzelnen Geschäftsbereichen ein vorrangiges Beurteilungskriterium ist und es daher für die Bauvereinigung unumgänglich sein wird, Einsparungen im Bereiche des Personalaufwandes vorzunehmen, so ist nunmehr festzustellen, daß zwar der Bereich der ordentlichen Gebarung noch immer Verluste zeigt, andererseits aber die Einsparmöglichkeiten im Bezug auf den Personalaufwand ausgeschöpft sind.

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

1984	
Bezüge Geschäftsführung	955.761,59
freiwilliger Sozialaufwand	23.623,15
Aufsichtsratsentschädigungen	49.000,--
Kosten Generalversammlung	13.601,70
Aufsichtsratabgabe	40.089,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	217.994,--
Reisekosten Aufsichtsrat	57.795,40
	<hr/>
	1,383.401,84

1985

Bezüge Geschäftsführung	380.032,39
freiwilliger Sozialaufwand	8.153,30
Aufsichtsratentschädigungen	21.800,--
Kosten Generalversammlung	2.906,80
Aufsichtsratabgabe	17.836,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	9.740,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	137.000,--
Reisekosten Vorstand und Aufsichtsrat	37.028,60
Tages- und Kilometergelder	116.083,14
	<hr/>
	730.580,23

1986

Bezüge Vorstand	92.496,--
freiwilliger Sozialaufwand	6.367,46
Aufsichtsratentschädigungen und Aufsichtsratabgabe	19.998,--
Kosten der Generalversammlung	2.743,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	138.000,--
Reisekosten Vorstand und Aufsichtsrat	12.312,--
Tages- und Kilometergelder	102.063,01
	<hr/>
	373.979,47

1987

Bezüge Vorstand	110.186,--
freiwilliger Sozialaufwand	9.651,25

Aufsichtsratentschädigungen und Aufsichtsratabgabe	19.998,--
Kosten der Generalversammlung	690,20
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	135.645,--
Reisekosten Vorstand und Aufsichtsrat	9.360,--
Tages- und Kilometergelder	104.036,50
	389.566,95

1988	
Bezüge Vorstand	120.013,--
freiwilliger Sozialaufwand	7.425,50
Aufsichtsratentschädigungen	12.000,--
Kosten der Generalversammlung	2.182,60
Aufsichtsratabgabe	9.816,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	128.703,--
Reisekosten Aufsichtsrat und Vorstand	7.128,--
Tages- und Kilometergelder	79.831,23
	367.099,33

Die sparsame Einstellung des neuen Vorstandes ist am besten bei den Kosten der Organe ersichtlich.

Im Vergleich der Jahre 1984 und 1985 ist schon eine Senkung dieser Kosten um rund 47% feststellbar und setzt sich diese Entwicklung in den Folgejahren fort.

Der nun amtierende Vorstand bezieht neben den Kilometergeldern und Tagesdiäten eine Entlohnung von jeweils rund S 3.000,-- monatlich.

Überdies wurde, wie seinerzeit vom Landesrechnungshof angeregt, der hohe Kosten verursachende Firmen-PKW verkauft und auch die Kosten des Aufsichtsrates durch Streichung des Kilometergeldes und der Tagesdiäten für die Aufsichtsratsitzungen wesentlich gesenkt.

Zusammenfassend kann sowohl zum Personalaufwand wie auch zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit in hohem Ausmaß Rechnung getragen hat.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung mittels einer EDV-Anlage, Kienzle MCS 9155, durchgeführt.

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

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 keine Skontierträge erzielt.

Es ist daher festzustellen, daß die Bauvereinigung 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 durchschnittlich alle drei Monate auf dem Sparbuch verbucht und auch die Instandhaltungsrechnungen zum gleichen Zeitpunkt abgebucht.

Wie schon im letzten Bericht des Landesrechnungshofes angeregt, erwartet der Landesrechnungshof, daß die Bewegungen auf dem Konto Instandhaltungsrücklage monatlich berücksichtigt werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziffer 5 WGG 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 1988

S 3,915.644,42.

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.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgehalten werden, daß die Betriebskostenabrechnungen 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, die jeweils günstigsten Konditionen bei den Banken zu erreichen, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

X. VERSICHERUNGEN

Bereits im letzten Bericht des Landesrechnungshofes wurde festgestellt, daß die Bauvereinigung dazu übergegangen ist, Vergleichsanbote einzuholen, um den für den Einzelfall günstigsten Abschluß zu erreichen.

Im Zuge dieser Prüfung konnte festgestellt werden, daß diese Vorgangsweise beibehalten wurde und in jedem Fall Vergleichsanbote eingeholt werden.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 folgende Gewinne ausgewiesen:

1984	21.763,08
1985	210.343,34
1986	41.111,51
1987	130.219,30
1988	179.082,89

In den Jahren 1987 und 1988 wurde jeweils eine vorbilanzliche Zuweisung zu einer Rücklage vorgenommen. Die in den Jahren 1987 und 1988 ausgewiesenen Gewinne sind daher um folgende Beträge zu erhöhen:

1987	4,000.000,--
1988	3,200.000,--

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

1984		
ordentliche Gebarung		78.590,38
außerordentliche Gebarung	-	56.827,30
		<hr/>
		21.763,08

1985

ordentliche Gebarung	-	949.204,05
außerordentliche Gebarung		1,159.547,39
		<hr/>
		210.343,34

1986

ordentliche Gebarung	-	902.058,12
außerordentliche Gebarung		943.169,63
		<hr/>
		41.111,51

1987

ordentliche Gebarung	-	556.316,80
außerordentliche Gebarung		4,686.536,10
		<hr/>
		4,130.219,30
vorbilanzliche Zuweisung	-	4,000.000,--
		<hr/>
		130.219,30

1988

ordentliche Gebarung	-	309.455,02
außerordentliche Gebarung		3,688.537,91
		<hr/>
		3,379.082,89
vorbilanzliche Zuweisung	-	3,200.000,--
		<hr/>
		179.082,89

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 die Siedlungsgenossenschaft Leoben-Donawitz in der ordentlichen Gebarung nach wie vor Verluste erzielt hat, die aber durch die guten Ergebnisse in der außerordentlichen Gebarung ausgeglichen wurden.

Zu den Verlusten in der ordentlichen Gebarung ist zu bemerken, daß diese ausschließlich im Bereich "Bautätigkeit" ihre Ursache haben, während der Bereich "Hausverwaltung" ausgeglichen ist. Die Ursache der Verluste in der Bautätigkeit liegen im zu geringen Bauvolumen. Wie schon in vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt wurden sowohl die Personalkosten und auch die Kosten der Organe aber auch der Sachaufwand vermindert.

Zum Sachaufwand ist zu sagen, daß es der Bauvereinigung gelungen ist, trotz Leasing- und Wartungskosten für eine neue EDV-Anlage, Einsparungen in Höhe von rund S 24% zu erzielen.

Um den Bereich Bautätigkeit ausgeglichen bilanzieren zu können, würde ein Bauvolumen von rund 25 Mio. erforderlich sein (1986 rd. 15,7, 1987 rd. 5,5, 1988 rd. 21 Mio).

Für das laufende Jahr 1989 beträgt das Bauvolumen in etwa 20 Mio. und ist die Bautätigkeit auch bis etwa Ende 1991 in gleicher Höhe gesichert. Es ist aber sicherlich schon jetzt für die Bauvereinigung vordringlich, für die Folgejahre durch gezielte Grundstückskäufe dafür zu sorgen, daß das Bauvolumen nicht absinkt bzw. die für eine ausgeglichene Gebarung erforderlichen 25 Mio. erreicht.

Im letzten Bericht des Landesrechnungshofes wurde u.a. im Bezug auf die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung festgestellt, daß durch bestehende Unterfinanzierungen und verspätete Erstellungen von Endabrechnungen große Verluste in Kauf genommen werden mußten.

Dazu ist nunmehr zu sagen, daß es der Siedlungsgenossenschaft Leoben-Donawitz gelungen ist, sämtliche "Altlasten" zu beseitigen und ist dies auch im Ergebnis der außerordentlichen Gebarung zu ersehen.

Außerdem hat die Bauvereinigung versucht, ihre flüssigen Geldmittel optimal zu veranlagen und konnten auch dadurch nicht unbeträchtliche Gewinne erzielt werden.

Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1988 S 36,361.963,04.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Situation der Bauvereinigung festgestellt werden, daß die Kapitalanlage zum Stichtag 31. Dezember 1988 geordnet und gesichert und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

XII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat das Rechnungswesen der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz", einer Prüfung unterzogen.

Die Prüfung brachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

GESCHÄFTSFÜHRUNG, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Die Genossenschaft wird vom Obmann geführt. Der Aufsichtsrat ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten und wurde die Generalversammlung der Satzung entsprechend jeweils jährlich vor dem 30. Juni abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Ausgaben der Bauvereinigung in diesen Bereichen sind nicht überhöht.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Zum Personalaufwand ist festzustellen, daß es der Bauvereinigung gelungen ist, diese Kosten durch die Nichtgewährung des Bilanzgeldes und der Weihnachtszuwendung, wie dies in den Vorjahren üblich war, zu senken.

Dem nun im Amt befindlichen Vorstand ist es außerdem gelungen, bestehende Pensionsverträge mit früheren Angestellten zu kündigen.

Der Vorstand bezieht neben den Kilometergeldern und Tagesdiäten eine Entlohnung von jeweils S 3.000,-- monatlich.

Überdies wurde, wie seinerzeit vom Landesrechnungshof angeregt, der hohe Kosten verursachende Firmen-PKW verkauft und auch die Kosten des Aufsichtsrates durch Streichung des Kilometergeldes und der Tagesdiäten für die Aufsichtsratsitzungen wesentlich gesenkt.

Zusammenfassend kann sowohl zum Personalaufwand wie auch zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit in hohem Ausmaß Rechnung getragen hat.

ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 keine Skontierträge erzielt.

Es ist daher festzustellen, daß die Bauvereinigung 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.

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.

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

Der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage wird durchschnittlich alle drei Monate auf dem Sparbuch verbucht und auch die Instandhaltungsrechnungen zum gleichen Zeitpunkt abgebucht.

Wie schon im letzten Bericht des Landesrechnungshofes angeregt, erwartet der Landesrechnungshof, daß die Bewegungen auf dem Konto Instandhaltungsrücklage monatlich berücksichtigt werden.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird mittels EDV-Anlage, Kienzle MCS 9155, durchgeführt. Es kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung zum Prüfungszeitpunkt tagfertig ist und zu keinerlei Beanstandungen Anlaß gibt.

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.

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.

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, die jeweils günstigsten Konditionen bei den Banken zu erreichen, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Vor Abschluß von Versicherungen werden Vergleichsanbote eingeholt, um den für den Einzelfall günstigsten Abschluß zu erreichen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den letzten Jahren Gewinne in der Größenordnung zwischen S 41.000,-- und S 4,130.000,-- erzielt, wobei festzustellen ist, daß die Gewinne ausschließlich in der außerordentlichen Gebarung (Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus Übereignungen) erzielt wurden.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer statutarischen und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1988 S 36,351.963,04.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage festgestellt werden, daß die Kapitallage zum Stichtag 31. Dezember 1988 geordnet und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

Am 5. Dezember 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:
OAR Heinrich Glettler

Von der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz":
Dipl.Ing. Helmut Weyringer, Vorstandsmitglied

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
AR Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 7. Dezember 1989
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

