

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 G 8 - 1989/3

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesens der "GWS-Heimstätte",
gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen, 8010 Graz, Steyrergasse 5.

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| I. Prüfungsauftrag | 1 |
| II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft | 2 |
| III. Repräsentation, Werbung | 6 |
| IV. Personalaufwand, Kosten der Organe | 10 |
| V. Feststellungen zur Buchführung | 20 |
| VI. Erträge aus Skonti | 21 |
| VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung | 22 |
| VIII. Betriebskostenabrechnungen | 24 |
| IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben | 25 |
| X. Versicherungen | 26 |
| XI. Wirtschaftliche Lage | 27 |
| XII. Schlußbemerkungen | 31 |

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 "GWS-gemeinnützige alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen 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.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1951 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"GWS-gemeinnützige alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Steyrergasse 5.

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 3,000.000,--.

| <u>Gesellschafter</u> | <u>Stammeinlage</u> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kammer der gewerbl. Wirtschaft für Steiermark, Graz | 1,200.000,-- |
| Kammer für Land- und Forstwirtschaft in der Steiermark, Graz | 900.000,-- |
| Bankhaus Krentschker & Co., Graz | 900.000,-- |

Von der Stammeinlage sind S 650.000,-- bar einbezahlt, der Rest wurde aus Gesellschaftsmitteln zugeführt.

3. Organe der Gesellschaft

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

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und zwar

Herrn Mag. Wolfgang Henökl

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Gesellschaftsvertrag aus mindestens drei und höchstens zehn durch die Generalversammlung gewählte Mitglieder mit der gemäß § 30 b Ges.m.b.H.-Gesetz höchstmöglichen Funktionsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Generaldirektor

Dr. Jan Ohms

Dr. Herwig Brandstätter

Dipl.Ing. Walter Purrer

Vorsitzender

Vorsitzender-Stv.

Vorsitzender-Stv.

| | |
|------------------------|--------------------|
| Kommerzialrat | |
| Kurt Remele | Mitglied |
| Dr. Walter Peinsipp | Schriftführer |
| Dr. Jörg Bruckbauer | Mitglied |
| Prok.Mag. Erhart Sackl | Schriftführer-Stv. |

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1984 zu 4
1985 zu 4
1986 zu 6
1987 zu 5
1988 zu 4
1989 zu 4

Sitzungen zusammengetreten.

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird die Generalversammlung mindestens jährlich einmal einberufen.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

15. Februar 1984
12. November 1984
25. September 1985
28. November 1986
16. November 1987
30. November 1988
27. November 1989

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 1984 bis 1988 Aufwendungen für Repräsentation und Werbung in folgender Höhe getätigt.

| | <u>Repräsentation</u> | <u>Werbung</u> |
|------|-----------------------|----------------|
| 1984 | 163.419,85 | 346.517,63 |
| 1985 | 185.221,70 | 470.765,64 |
| 1986 | 195.166,73 | 464.693,12 |
| 1987 | 156.937,12 | 613.282,56 |
| 1988 | 148.069,24 | 317.505,92 |

Der Repräsentationsaufwand setzt sich zum Großteil aus Gasthausrechnungen zusammen.

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

Zu den Repräsentationsaufwendungen muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß diese im Vergleich mit anderen Wohnbauträgern als sehr hoch zu bezeichnen sind. Die Höhe der Repräsentationsaufwendungen veranlaßte auch den österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband wiederholt zur Feststellung, daß die Repräsentationskosten sehr hoch sind. So ist zum Beispiel im Prüfbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1985 wörtlich angeführt:

"Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit aber auch im Vergleich zu anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen sind einzelne Kostenpositionen als sehr hoch zu bezeichnen, so z.B. Sachversicherungen, Repräsentation, Werbe- und Insertionskosten."

Im einzelnen konnte im Zuge der stichprobenweisen Belegprüfung die Feststellung getroffen werden, daß oftmals Aufwendungen getätigt werden, für die kein Anlaßgrund gegeben war. So ist es z.B. für den Landesrechnungshof nicht einsehbar, daß Dienststellen des Landes Steiermark oder des Magistrates Graz, aber auch andere Personen, die Auftragnehmer der Bauvereinigung sind, eingeladen werden.

Im Falle der geprüften Bauvereinigung muß überdies festgehalten werden, daß auch durch die Auswahl der Lokale bzw. der Hotels, in denen derartige Aufwendungen getätigt werden, eine gewisse großzügige Einstellung erkennbar ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes besteht für gemeinnützige Bauvereinigungen von vornherein sehr wenig Anlaß, Repräsentationsaufwendungen zu tätigen, wobei gegen Ausgaben anlässlich von Hausübergaben kein Einwand besteht.

Für die Werbungskosten gilt nach Ansicht des Landesrechnungshofes das gleiche wie für die Repräsentationsausgaben. Es wurde vom Landesrechnungshof wiederholt festgestellt, daß es für gemeinnützige Bauvereinigungen keinen Anlaß gibt, Werbung im Sinne von Absatzwerbung zu machen. Die geprüfte Bauvereinigung hat auch frei finanzierte Wohnungen errichtet, und ist daher ein gewisser Aufwand gerechtfertigt, wobei aber einschränkend festgehalten wird, daß bei einer genauen Prüfung des Bedarfes vor Baubeginn auch diese Kosten in Grenzen gehalten werden können.

Im Zuge der Belegprüfung war auffallend, daß Kosten in nicht unbeträchtlicher Höhe allein für die Selbstdarstellung der Bauvereinigung angefallen sind, bzw. daß Zahlungen geleistet wurden, wo das Endprodukt noch niemandem bekannt war.

Dazu kann beispielsweise folgender Vorgang dargestellt werden:

Mit Schreiben vom 1. Dezember 1987 legt der Verein "Haus der Architektur" ein Anbot für eine Broschüre "Universität Graz, 3. Institutsgebäude" vor. In diesem Schreiben wird angeboten, daß der Verein eine Broschüre in einem Exemplar, das zur Vervielfältigung geeignet ist, erstellen wird. Grundsätzlich soll angestrebt werden, das architektonisch interessante Bauvorhaben umfassend darzustellen, so u.a. seine Aufgabe im Rahmen der Universität, die städtebauliche und architektonische Lösung und den Planungsverlauf zu analysieren und zu beschreiben.

Desweiteren werden mögliche Autoren in diesem Schreiben genannt und wurden die Kosten dafür mit S 180.000,-- inkl.USt bekanntgegeben.

Noch im Jahre 1987 wurde eine Zahlung von S 75.000,-- geleistet, wobei festgestellt wird, daß zum Zeitpunkt der Prüfung (Februar 1990) noch kein Entwurf der Broschüre vorhanden war. In der Zwischenzeit wurde dem Landesrechnungshof ein Entwurf übermittelt, wobei von der Bauvereinigung mitgeteilt wurde, daß es geplant ist, die Broschüre bei Fertigstellung des Bauvorhabens zu veröffentlichen.

Dem Landesrechnungshof geht es in diesem Zusammenhang nicht um den Zeitpunkt der Veröffentlichung, sondern ist einzig und allein festzustellen, daß es nach Meinung des Landesrechnungshofes mit einer sparsamen Geschäftsführung nicht vereinbar ist, wenn bereits im Jahre 1987 Zahlungen geleistet werden, für die frühestens 1990 Gegenwerte zu erwarten sind.

Zusammenfassend muß daher vom Landesrechnungshof die Feststellung getroffen werden, daß die Ausgaben im Bereich Repräsentation und Werbung - vor allem unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Situation - in keiner Relation zum Betriebsergebnis stehen.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1984

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| Löhne und Gehälter | 17,166.692,10 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 3,685.656,54 |
| Entschädigung für Haus- verwalter | 11.200,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 471.050,-- |
| freiwilliger Sozialaufwand | 256.758,69 |
| sonstige Personalkosten | 209.924,49 |
| Abfertigungen und Urlaubsab- findungen | 179.840,86 |
| | <hr/> |
| | 21,981.122,68 |

1985

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| Löhne und Gehälter | 18,818.594,47 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 4,149.861,80 |
| Entschädigung für Haus- verwalter | 9.600,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 656.721,63 |
| freiwilliger Sozialaufwand | 243.055,92 |
| sonstige Personalkosten | 343.433,64 |
| Abfertigungen | 338.487,41 |
| | <hr/> |
| | 24,559.754,87 |

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| 1986 | |
| Löhne und Gehälter | 18,687.397,43 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 4,137.204,62 |
| Entschädigung für Haus- verwalter | 9.600,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 698.470,-- |
| freiwilliger Sozialaufwand | 221.396,-- |
| sonstige Personalkosten | 128.198,96 |
| Abfertigungen | 232.632,95 |
| | <hr/> |
| | 24,114.899,96 |

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| 1987 | |
| Löhne und Gehälter | 19,498.173,87 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 4,253.553,93 |
| Entschädigung für Haus- verwalter | 9.600,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 389.276,64 |
| freiwilliger Sozialaufwand | 168.981,86 |
| sonstige Personalkosten | 260.779,71 |
| Abfertigungen | 223.091,70 |
| | <hr/> |
| | 24,803.457,71 |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| 1988 | |
| Löhne und Gehälter | 19,876.967,11 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 4,491.847,16 |
| Entschädigung für Haus- verwalter | 9.600,-- |

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 928.571,82 |
| freiwilliger Sozialaufwand | 162.627,08 |
| sonstige Personalkosten | 178.523,53 |
| Abfertigungen | 412.789,06 |
| | <hr/> |
| | 26,060.925,76 |

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 78 Personen beschäftigt. Die Bezüge der Angestellten, die sich am Kollektivvertrag orientieren, werden 14 x ausbezahlt.

Dazu wird je nach Beschluß des Aufsichtsrates eine einmalige Prämie ausbezahlt, die individuell auf die einzelnen Bediensteten aufgeteilt wird.

Diese einmalige Prämie wird nicht jährlich gewährt, sondern ist die Auszahlung vom Geschäftsergebnis abhängig.

An drei leitende Angestellte wird zusätzlich noch ein Bilanzgeld in Höhe eines Monatsgehaltes ausbezahlt.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich überwiegend aus Ausgaben für Betriebsausflüge und der Zahlung von Versicherungsprämien für Unfall- oder Kaskoversicherungen zusammen.

Die "Sonstigen Personalkosten" bestehen aus Personalsuchkosten bzw. aus Schulungskosten für das Personal.

Zu den Personalsuchkosten ist anzumerken, daß sich die Bauvereinigung für die Personalsuche oftmals einer Personalberatungsfirma bedient und darüberhinaus auch graphologische Gutachten für die Bewerber erstellen läßt.

Abgesehen davon, daß die Kosten dafür sehr hoch sind, scheint der Erfolg eher gering zu sein, da trotzdem im Schnitt die Fluktuation der letzten Jahre im Personalbereich bei rund 12 Angestellten jährlich lag, das ist rund 1/6 des Gesamtpersonalstandes, wobei nur ein geringer Teil der Austritte auf Pensionierungen zurückzuführen ist.

Dazu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß bei keiner anderen steirischen Bauvereinigung die Personalsuche derart aufwendig durchgeführt wird und daß auch bei keiner anderen steirischen Bauvereinigung ein derart reges Kommen und Gehen festzustellen ist wie bei der geprüften Bauvereinigung.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes müßte daher die Geschäftsführung auf diese Umstände reagieren, da bekanntlich ein zielstrebiges Arbeiten bei einer derart großen Personalfuktuation nur sehr schwer möglich erscheint.

Allgemein ist zu den Personalkosten festzustellen, daß sie an sich nicht überhöht sind, im Bereich Personalsuchkosten Einsparungen jedoch durchaus möglich sind.

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

1984

| | |
|------------------------------|--------------|
| Bezüge Geschäftsführer | 1,032.090,-- |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 109.838,05 |
| Aufsichtsratsentschädigungen | 399.999,82 |

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Reise- und Kfz-Kosten | 202.147,42 |
| Zuweisung zur Pensionsrück- stellung | 57.503,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 12.300,-- |
| freiwilliger Sozialaufwand | 28.210,-- |
| Kosten Generalversammlung und Veröffentlichungen | 2.660,-- |
| | <hr/> |
| | 1,844.748,29 |

1985

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Bezüge Geschäftsführer | 1,197.882,-- |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 119.611,13 |
| Aufsichtsratsentschädigungen | 399.999,82 |
| Reise- und Kfz-Kosten | 234.475,18 |
| Zuweisung zur Pensionsrück- stellung | 95.770,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 305.817,50 |
| Kosten Generalversammlung und Veröffentlichungen | 41.447,-- |
| | <hr/> |
| | 2,395.002,63 |

1986

| | |
|------------------------------|--------------|
| Bezüge Geschäftsführer | 1,164.510,-- |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 120.069,15 |
| Aufsichtsratsentschädigungen | 436.363,44 |

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Reise- und Kfz-Kosten | 280.365,84 |
| Zuweisung zur Pensionsrück- stellung | 106.441,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 28.630,-- |
| Kosten Generalversammlung und Veröffentlichungen | 6.474,50 |
| | <hr/> |
| | 2,142.853,93 |

1987

| | |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Bezüge Geschäftsführer | 1,262.910,50 |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 125.747,-- |
| Aufsichtsratsentschädigungen | 436.363,44 |
| Reise- und Kfz-Kosten | 336.377,-- |
| Zuweisung zur Pensionsrück- stellung | 105.032,-- |
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 35.700,-- |
| Kosten der Generalversammlung und Veröffentlichungen | 3.241,42 |
| | <hr/> |
| | 2,305.371,36 |

1988

| | |
|-----------------------------------------|--------------|
| Bezüge Geschäftsführer | 1,333.200,-- |
| gesetzlicher Sozialaufwand | 135.795,65 |
| Aufsichtsratsentschädigungen | 436.363,44 |
| Reise- und Kfz-Kosten | 272.710,59 |
| Zuweisung zur Pensionsrück- stellung | 123.106,-- |

| | |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Zuweisung zur Abfertigungs- rückstellung | 14.100,-- |
| Kosten der Generalversammlung und Veröffentlichungen | 7.709,10 |
| | <hr/> |
| | 2,323.184,78 |

Zur Beurteilung der Bezüge des Geschäftsführers sind zwei Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 relevant:

1. Gemäß § 26 Abs. 2 WGG 1979 dürfen die monatlichen Dienstbezüge von Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung den Endbruttobezug (den Höchstsatz) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen.

Der Gesetzgeber hat damit eine Obergrenze festgesetzt. Vertragsautonomie bei Einzel- und Sonderverträgen besteht daher nur innerhalb der gegebenen Bandbreite.

Eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Jahresbruttobezüge des Geschäftsführers zu den Jahresendbruttobezügen für Bundesbeamte der Dienstklasse IX ergibt folgendes Bild:

| <u>Jahresbruttobezug Geschäftsführer</u> | <u>Jahresendbruttobezug Dkl. IX (inkl. Dienstalterszulage, Haushaltszulage, Verwaltungs- dienstzulage)</u> |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1984 S 1,032.090,-- | S 885.246,-- |
| 1985 S 1,197.882,-- | S 926.413,-- |
| 1986 S 1,164.510,-- | S 965.396,-- |
| 1987 S 1,262.910,-- | S 993.116,-- |
| 1988 S 1,333.200,-- | S 995.559,-- |

Es muß daher festgestellt werden, daß der Bruttobezug des Geschäftsführers die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 festgesetzte Obergrenze überschreitet.

An dieser Feststellung ändert auch nichts die Tatsache, daß der Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer am 27. Februar 1979 abgeschlossen wurde und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 am 8. März 1979 -also erst 9 Tage später - beschlossen wurde.

Dies aus folgenden Gründen:

Gemäß § 39 Abs. 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bleiben nur Verträge die vor dem 1. Jänner 1979 abgeschlossen wurden durch die neuen Bestimmungen über die Höchstgrenze unberührt. In Verträge, die nach dem 1. Jänner 1979 jedoch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden, wird durch dieses Gesetz eingegriffen. Es wäre daher Aufgabe der Organe der Bauvereinigung gewesen, den Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer der gesetzlichen Bestimmung anzupassen. Der Landesrechnungshof muß auch darauf hinweisen, daß die Festlegung einer Obergrenze der Dienstbezüge des Geschäftsführers für die Organe der Bauvereinigung nicht überraschend gekommen ist, da diese Bestimmung bereits im Entwurf des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, welcher im Rahmen des Begutachtungsverfahrens auch dem österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bzw. den Landesverbänden zur Stellungnahme übermittelt wurde, enthalten war. So hat beispielsweise der österreichische Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bereits im Mai 1977 (also 2 Jahre vor Beschlußfassung des Gesetzes durch den Nationalrat) sich nicht gegen die Festlegung einer derartigen Obergrenze ausgesprochen.

Im Pkt. II des Dienstvertrages des Geschäftsführers ist überdies festgehalten, daß bei kollektivvertraglichen Erhöhungen nur 50% der Erhöhung automatisch zur Anwendung kommen, während die zweiten 50% der Erhöhung der Beschlußfassung durch den Aufsichtsrat vorbehalten sind. Allein diese Vertragsbestimmung hätte es dem Aufsichtsrat ermöglicht, durch Nichtgewährung der 2. Hälfte der kollektivvertraglichen Erhöhungen zumindest ein Einschleifen der Bezüge des Geschäftsführers auf gesetzliche Höhe zu erreichen.

2. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 enthält hinsichtlich der Vereinbarungen über Dienstbezüge noch eine weitere wesentliche Bestimmung.

Gemäß § 26 Abs. 1 WGG 1979 müssen Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß in Dienstverträgen mit Mitgliedern des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder mit Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen.

Das Betriebsergebnis in der ordentlichen Gebarung (Bau- und Verwaltungstätigkeit) zeigt folgendes Bild:

| | <u>Verlust</u> | <u>Gewinn</u> |
|------|----------------|----------------|
| 1978 | - 3,240.023,01 | |
| 1979 | - 5,226.783,94 | |
| 1980 | - 4,082.545,07 | |
| 1981 | - 2,241.978,65 | |
| 1982 | - 1,691.884,10 | |
| 1983 | - 934.657,98 | |
| 1984 | - 1,630.928,09 | |
| 1985 | - 1,527.226,77 | |
| 1986 | | + 2,337.091,18 |
| 1987 | - 3,249.725,81 | |
| 1988 | | + 1,253.036,18 |

Wie ersichtlich, mußte die Bauvereinigung über Jahre hindurch Verluste in der ordentlichen Gebarung, d.h. in jenem Bereich in dem sich die Tätigkeit der Bauvereinigung widerspiegelt, ausweisen.

Der Landesrechnungshof muß daher feststellen, daß die Bezüge des Geschäftsführers auch aus diesem Grunde als überhöht anzusehen sind, da sie in keinem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft stehen.

Zu den schon sehr hohen Bezügen sind auch noch die Reise- und Kfz-Kosten des Geschäftsführers zu beachten, die z.B. im Jahre 1987 durchschnittlich S 28.000,-- monatlich betragen haben.

Zu den Kosten des Aufsichtsrates ist festzuhalten, daß der Vorsitzende des Aufsichtsrates und beide Stellvertreter S 40.000,-- jährlich an Entschädigung erhalten, während an alle anderen Mitglieder des Aufsichtsrates S 30.000,-- jährlich zur Auszahlung kommen.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels einer EDV-Anlage mit Programmen der Firma Philips.

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

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 Skonti-
erträge in folgender Höhe erzielt:

| | | |
|------|-----|------------------------|
| 1984 | S | 57.536,45 |
| 1985 | S | 956,94 |
| 1986 | S | 6.717,57 |
| 1987 | S | 2.975,28 |
| 1988 | - S | 3.124,60 (Rückzahlung) |

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

Die ausgewiesenen Skontierträge betreffen Bauten, die nicht
den Förderungsrichtlinien unterliegen.

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.

Im Zuge der stichprobenweisen Überprüfung der Sparbücher wurde festgestellt, daß die monatlich anfallende Instandhaltungsrücklage nur einmal jährlich auf das Sparbuch übertragen wird.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß es richtig wäre, die Instandhaltungsrücklage monatlich auf das Sparbuch zu übertragen und eventuell anfallende Instandhaltungsrechnungen ebenso laufend aus der Rücklage zu bezahlen.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre durch eine solche Vorgangsweise der Forderung des Gesetzgebers nach dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage eindeutig Rechnung getragen.

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 1988

S 4,391.491,18.

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 über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgestellt werden, daß abgesehen von der Ausweisung der Darlehenstilgung 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.

X. VERSICHERUNGEN

Die GWS bedient sich zur Abwicklung aller Versicherungsangelegenheiten eines Versicherungsberaters.

Laut einem Schreiben der GWS vom 13. Februar 1990 (Beilage 1) liegen die Aufgaben des Versicherungsberaters darin,

- * bei Neuabschlüssen Konkurrenzofferte einzuholen und die bestmöglichen Tarife auszuhandeln,
- * die gesamte Schadensabwicklung gemeinsam mit Mitarbeitern der GWS durchzuführen,
- * die Wohnungseigentümer in Hausversammlungen in Versicherungsfragen zu beraten,
- * die Mitarbeiter der Hausverwaltung der GWS zu schulen,
- * die vorgeschriebenen Tarife laufend zu überprüfen
- * sowie den ausreichenden Versicherungsschutz zu kontrollieren.

Der Landesrechnungshof gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, daß auch ein Versicherungsberater von Provisionen leben muß und die Zahlung einer Provision für die Versicherungen eine Kostenposition darstellt und daher die Prämien verteuert.

Es erscheint daher sinnvoll, daß die Bauvereinigung von sich aus Konkurrenzangebote einholt - wie es fast alle anderen gemeinnützigen steirischen Wohnbauvereinigungen handhaben - um die Angemessenheit der vorgeschriebenen Prämien überprüfen zu können.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

| | |
|------|--------------|
| 1984 | 1,296.405,17 |
| 1985 | 1,417.222,09 |
| 1986 | 1,394.492,86 |
| 1987 | 1,497.784,43 |
| 1988 | 2,949.366,65 |

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

| | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| 1984 | | |
| ordentliche Gebarung | - | 1,630.928,09 |
| außerordentliche Gebarung | | <u>2,927.333,36</u> |
| | | 1,296.405,17 |
| 1985 | | |
| ordentliche Gebarung | - | 1,527.226,77 |
| außerordentliche Gebarung | | <u>2,944.448,86</u> |
| | | 1,417.222,09 |
| 1986 | | |
| ordentliche Gebarung | | 2,337.091,18 |
| außerordentliche Gebarung | - | <u>942.598,32</u> |
| | | 1,394.492,86 |

1987

| | |
|---------------------------|---------------------|
| ordentliche Gebarung | - 3,249.725,81 |
| außerordentliche Gebarung | <u>4,747.510,24</u> |
| | 1,497.784,43 |

1988

| | |
|---------------------------|---------------------|
| ordentliche Gebarung | 1,253.036,18 |
| außerordentliche Gebarung | <u>1,696.330,47</u> |
| | 2,949.366,65 |

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 vom Anlagevermögen - gegenübergestellt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem sich die Tätigkeit der Bauvereinigung widerspiegelt.

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 geprüfte Bauvereinigung in den Jahren 1984, 1985 und 1987 in der ordentlichen Gebarung Verluste ausweisen mußte.

In diesen Jahren entstanden diese Verluste überwiegend im Bereich Bautätigkeit und zu einem kleineren Teil im Bereich Hausbewirtschaftung. Die Gründe liegen darin, daß die Kosten der Bauvereinigung zu hoch sind bzw. im Bereich der Hausbewirtschaftung Verwaltungskostenzuschläge nicht in voller Höhe in Rechnung gestellt wurden.

Wie schon in den Kapiteln über Repräsentation und Werbung bzw. Personalaufwand und Kosten der Organe beschrieben, sind die Kosten der Bauvereinigung nach Meinung des Landesrechnungshofes überhöht bzw. fallen Kosten an, die bei anderen Bauvereinigungen in der Steiermark nicht feststellbar sind (z.B. Personalsuchkosten).

Als Beispiel für solche Kosten muß auch noch erwähnt werden, daß z.B. an einen Rechtsanwalt ein monatliches Pauschalhonorar in Höhe von S 22.000,-- zuzüglich Ersatz barer Auslagen bezahlt wird, obwohl bei der Bauvereinigung eine eigene Rechtsabteilung eingerichtet ist.

Auf die Anfrage des Landesrechnungshofes, ob über diese Pauschalvereinbarung ein schriftlicher Vertrag besteht, wurde dies von der GWS verneint, sondern auf eine mündliche Vereinbarung hingewiesen, die in einem Schreiben der GWS vom 15. Februar 1990 (Beilage 2) ausführlich dargelegt wird. Der Landesrechnungshof bezweifelt die Sinnhaftigkeit eines mündlichen Vertrages bei einem Honorar in Höhe von immerhin S 264.000,--jährlich im Hinblick auf eventuelle Unstimmigkeiten über den zu bringenden Leistungsumfang.

Darüberhinaus ist bei der GWS immer wieder feststellbar, daß Grundstücke von Maklern empfohlen werden, oder auch Wohnungen nur durch die Einschaltung von Maklern veräußerbar sind, was natürlich einen erhöhten Aufwand aufgrund der Zahlung von Vermittlungsprovisionen auslöst.

Der Landesrechnungshof mußte auch feststellen, daß auch immer wieder Liquiditätsengpässe auftreten, die nur durch die Aufnahme von Betriebsmittelkrediten überbrückt werden können, was durch die dadurch verursachten Zinsen die Gebarung weiter belastet.

So mußte die Bauvereinigung in den letzten Jahren Betriebsmittelkredite aufnehmen, welche zum Bilanzstichtag (31.12.) in folgender Höhe ausgehäftet haben:

| | | |
|------|---|---------------|
| 1985 | S | 8,723.635,-- |
| 1986 | S | 8,638.289,-- |
| 1987 | S | 11,222.095,-- |
| 1988 | S | 3,298.496,-- |

Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof zur wirtschaftlichen Situation der Bauvereinigung festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage als ausgeglichen beurteilt werden kann, die Ertragslage, trotz eines positiven Gesamtergebnisses aber nicht zufriedenstellend ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist ein rasches Umdenken der Geschäftsführung erforderlich, um größere Schwierigkeiten in Zukunft zu vermeiden.

XII. SCHLUBBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der "GWS - gemeinnützige alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau- und Siedlungswesen m.b.H", Graz, eine Einschau durchgeführt, die sich auf den Bereich Rechnungswesen bezog.

Die Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Bauvereinigung wurde 1951 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 3,000.000,--.

Gesellschafter sind:

| | |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark | S 1,200.000,-- |
| Kammer für Land- und Forstwirtschaft in der Steiermark | S 900.000,-- |
| Bankhaus Krentschker & Co., Graz | S 900.000,-- |

VORSTAND, AUFSICHTSRAT, GENERALVERSAMMLUNG

Vorstand und Aufsichtsrat sind regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten. Die Generalversammlung wurde dem Gesellschaftsvertrag entsprechend einmal jährlich abgehalten.

REPRÄSENTATION UND WERBUNG

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

| <u>Repräsentation</u> | <u>Werbung</u> |
|-----------------------|----------------|
| 1984 S 163.419,85 | S 346.517,63 |
| 1985 S 185.221,70 | S 470.765,64 |
| 1986 S 195.166,73 | S 464.693,12 |
| 1987 S 156.937,12 | S 613.282,56 |
| 1988 S 148.069,24 | S 317.505,92 |

Zu den Repräsentationsaufwendungen muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß diese im Vergleich mit anderen Wohnbauträgern als sehr hoch zu bezeichnen sind. Die Höhe der Repräsentationsaufwendungen veranlaßte auch den österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband wiederholt zur Feststellung, daß die Repräsentationskosten sehr hoch sind. So ist zum Beispiel im Prüfbericht des Revisionsverbandes für das Jahr 1985 wörtlich angeführt:

"Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit aber auch im Vergleich zu anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen sind einzelne Kostenpositionen als sehr hoch zu bezeichnen, so z.B. Sachversicherungen, Repräsentation, Werbe- und Insertionskosten".

Vor allem unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Situation der Bauvereinigung muß der Landesrechnungshof anmerken, daß die "GWS" im Bereich Repräsentation und Werbung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen ist.

PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 78 Personen beschäftigt. Die Bezüge der Angestellten, die sich am Kollektivvertrag orientieren, werden 14 x ausbezahlt.

An drei leitende Angestellte wird zusätzlich noch ein Bilanzgeld in Höhe eines Monatsgehaltes ausbezahlt.

Die "Sonstigen Personalkosten" bestehen aus Personalsuchkosten bzw. aus Schulungskosten für das Personal.

Zu den Personalsuchkosten ist anzumerken, daß sich die Bauvereinigung für die Personalsuche oftmals einer Personalberatungsfirma bedient und darüberhinaus auch graphologische Gutachten für die Bewerber erstellen läßt.

Abgesehen davon, daß die Kosten dafür sehr hoch sind, scheint der Erfolg eher gering zu sein, da trotzdem im Schnitt die Fluktuation der letzten Jahre im Personalbereich bei rund 12 Angestellten jährlich lag, das ist rund 1/6 des Gesamtpersonalstandes, wobei nur ein geringer Teil der Austritte auf Pensionierungen zurückzuführen ist.

Dazu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß bei keiner anderen steirischen Bauvereinigung die Personalsuche derart aufwendig durchgeführt wird und daß auch bei keiner anderen steirischen Bauvereinigung ein derart reges Kommen und Gehen festzustellen ist wie bei der geprüften Bauvereinigung.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes müßte daher die Geschäftsführung auf diese Umstände reagieren, da bekanntlich ein zielstrebiges Arbeiten bei einer derart großen Personalfluktuation nur sehr schwer möglich erscheint.

Zur Beurteilung der Bezüge des Geschäftsführers sind zwei Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 relevant:

1. Gemäß § 26 Abs. 2 WGG 1979 dürfen die monatlichen Dienstbezüge von Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung den Endbruttobezug (den Höchstsatz) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen.

Der Gesetzgeber hat damit eine Obergrenze festgesetzt. Vertragsautonomie bei Einzel- und Sonderverträgen besteht daher nur innerhalb der gegebenen Bandbreite.

Eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Jahresbruttobezüge des Geschäftsführers zu den Jahresendbruttobezügen für Bundesbeamte der Dienstklasse IX ergibt folgendes Bild:

| <u>Jahresbruttobezug Geschäftsführer</u> | <u>Jahresendbruttobezug Dkl. IX (inkl. Dienstalterszulage, Haushaltszulage, Verwaltungsdienstzulage)</u> |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1984 S 1,032.090,-- | S 885.246,-- |
| 1985 S 1,197.882,-- | S 926.413,-- |
| 1986 S 1,164.510,-- | S 965.396,-- |
| 1987 S 1,262.910,-- | S 993.116,-- |
| 1988 S 1,333.200,-- | S 995.559,-- |

Es muß daher festgestellt werden, daß der Bruttobezug des Geschäftsführers die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 festgesetzte Obergrenze überschreitet.

An dieser Feststellung ändert auch nichts die Tatsache, daß der Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer am 27. Februar 1979 abgeschlossen wurde und das Wohnungsgemeinnützig-

keitsgesetz 1979 am 8. März 1979 - also erst 9 Tage später - beschlossen wurde.

Dies aus folgenden Gründen:

Gemäß § 39 Abs. 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bleiben nur Verträge die vor dem 1. Jänner 1979 abgeschlossen wurden durch die neuen Bestimmungen über die Höchstgrenze unberührt. In Verträge, die nach dem 1. Jänner 1979 jedoch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden, wird durch dieses Gesetz eingegriffen. Es wäre daher Aufgabe der Organe der Bauvereinigung gewesen, den Dienstvertrag mit dem Geschäftsführer der gesetzlichen Bestimmung anzupassen. Der Landesrechnungshof muß auch darauf hinweisen, daß die Festlegung einer Obergrenze der Dienstbezüge des Geschäftsführers für die Organe der Bauvereinigung nicht überraschend gekommen ist, da diese Bestimmung bereits im Entwurf des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, welcher im Rahmen des Begutachtungsverfahrens auch dem österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bzw. den Landesverbänden zur Stellungnahme übermittelt wurde, enthalten war. So hat beispielsweise der österreichische Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bereits im Mai 1977 (also 2 Jahre vor Beschlußfassung des Gesetzes durch den Nationalrat) sich nicht gegen die Festlegung einer derartigen Obergrenze ausgesprochen.

Im Pkt. II des Dienstvertrages des Geschäftsführers ist überdies festgehalten, daß bei kollektivvertraglichen Erhöhungen nur 50% der Erhöhung automatisch zur Anwendung kommen, während die zweiten 50% der Erhöhung der Beschlußfassung durch den Aufsichtsrat vorbehalten sind. Allein

diese Vertragsbestimmung hätte es dem Aufsichtsrat ermöglicht, durch Nichtgewährung der 2. Hälfte der kollektivvertraglichen Erhöhungen zumindest ein Einschleifen der Bezüge des Geschäftsführers auf gesetzliche Höhe zu erreichen.

2. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 enthält hinsichtlich der Vereinbarungen über Dienstbezüge noch eine weitere wesentliche Bestimmung.

Gemäß § 26 Abs. 1 WGG 1979 müssen Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß in Dienstverträgen mit Mitgliedern des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder mit Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen.

Das Betriebsergebnis in der ordentlichen Gebarung (Bau- und Verwaltungstätigkeit) zeigt folgendes Bild:

| | <u>Verlust</u> | <u>Gewinn</u> |
|------|----------------|----------------|
| 1978 | - 3,240.023,01 | |
| 1979 | - 5,226.783,94 | |
| 1980 | - 4,082.545,07 | |
| 1981 | - 2,241.978,65 | |
| 1982 | - 1,691.884,10 | |
| 1983 | - 934.657,98 | |
| 1984 | - 1,630.928,09 | |
| 1985 | - 1,527.226,77 | |
| 1986 | | + 2,337.091,18 |
| 1987 | - 3,249.725,81 | |
| 1988 | | + 1,253.036,18 |

Wie ersichtlich, mußte die Bauvereinigung über Jahre hindurch Verluste in der ordentlichen Gebarung, d.h. in jenem Bereich in dem sich die Tätigkeit der Bauvereinigung widerspiegelt, ausweisen.

Der Landesrechnungshof muß daher feststellen, daß die Bezüge des Geschäftsführers auch aus diesem Grunde als überhöht anzusehen sind, da sie in keinem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft stehen.

FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

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

ERTRÄGE AUS SKONTI

Seit den Förderungsrichtlinien vom 19. Mai 1984 sind Skonti in jedem Fall kostenmindernd zu berücksichtigen und dürfen nicht als Ertrag vereinnahmt werden.

Die Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, ist gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 als gebundenes Vermögen der 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.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Eine stichprobenweise Prüfung von Betriebskostenabrechnungen gab keinen Anlaß für Beanstandungen.

GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Die Bauvereinigungen sind seit 1. September 1981 verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Die Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen.

VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung bedient sich zur Abwicklung aller Versicherungsangelegenheiten eines Versicherungsberaters.

Der Landesrechnungshof gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, daß auch ein Versicherungsberater von Provisionen leben muß und die Zahlung einer Provision für die Versicherungen eine Kostenposition darstellt und daher die Prämien verteuert.

Es erscheint daher sinnvoll, daß die Bauvereinigung von sich aus Konkurrenzangebote einholt - wie es fast alle anderen gemeinnützigen steirischen Wohnbauvereinigungen handhaben - um die Angemessenheit der vorgeschriebenen Prämien überprüfen zu können.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

| | |
|------|--------------|
| 1984 | 1,296.405,17 |
| 1985 | 1,417.222,09 |
| 1986 | 1,394.492,86 |
| 1987 | 1,497.784,43 |
| 1988 | 2,949.366,65 |

In der ordentlichen Gebarung war jedoch das Betriebsergebnis in den Jahren 1984, 1985 und 1987 negativ (siehe auch Seite 27 und 28). Es erscheinen daher Einsparungen insbesondere in den Bereichen Repräsentation, Werbung, Personalkosten und Kosten der Organe doch vordringlich.

Der Landesrechnungshof mußte auch feststellen, daß auch immer wieder Liquiditätsgpässe auftreten, die nur durch die Aufnahme von Betriebsmittelkrediten überbrückt werden können, was durch die dadurch verursachten Zinsen die Gebarung weiter belastet.

So mußte die Bauvereinigung in den letzten Jahren Betriebsmittelkredite aufnehmen, welche zum Bilanzstichtag (31.12.) in folgender Höhe ausgehafft haben:

| | | |
|------|---|---------------|
| 1985 | S | 8,723.635,-- |
| 1986 | S | 8,638.289,-- |
| 1987 | S | 11,222.095,-- |
| 1988 | S | 3,298.496,-- |

Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof zur wirtschaftlichen Situation der Bauvereinigung festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage als ausgeglichen beurteilt werden kann, die Ertragslage, trotz eines positiven Gesamtergebnisses aber nicht zufriedenstellend ist.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist ein rasches Umdenken der Geschäftsführung erforderlich, um größere Schwierigkeiten in Zukunft zu vermeiden.

Am 30. Juli 1990 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

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

Von der "GWS-Heimstätte":
Generaldirektor Dr. Jan Ohms,
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Forstdirektor Dipl.Ing. Walter Purrer,
Vorsitzenderstellvertreter des Aufsichtsrates
Mag. Wolfgang Henökl, Geschäftsführer
Mag. Margit Kollegger, Prokurist

Von der Rechtsabteilung 14:
W.Hofrat Dr. Erich Nopp
Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

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 31. Juli 1990
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

