

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 7 - 1991/3

BERICHT

betreffend die Querschnittsprüfung im
Bereich des Rechnungswesens
ausgewählter gemeinnütziger Wohnbauträger
mit folgenden Schwerpunkten:

1. Einkauf von Heizöl
2. Wartungsverträge für Heizungsanlagen
3. Kapitalmarktdarlehen - Kostenvergleich
4. Fruchtbringende Anlage von Rücklagen - Zinserträge

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Heizöleinkauf - Wartungsverträge	2
III. Kapitalmarktdarlehen	6
IV. Verzinsung Instandhaltungsrücklage	10
V. Schlußbemerkungen	14

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGBl.Nr. 59, unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Kontrolle durch den Landesrechnungshof.

Der Landesrechnungshof hat auf Grund dieser Kontrollkompetenz bereits im Jahre 1987 eine Querschnittsprüfung durchgeführt, bei der vor allem die wirtschaftliche Gesamtlage der Wohnbauträger geprüft wurde.

Bei den in der Zwischenzeit durchgeführten Einzelüberprüfungen des Rechnungswesens verschiedener Bauvereinigungen konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß vor allem in den Bereichen Heizöleinkauf, Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen und in der Veranlagung der Instandhaltungsrücklage unterschiedliche Vorgangsweisen gegeben sind.

Aus diesem Grund wurde vom Landesrechnungshof gem. § 7 LRH-VG 91 eine weitere Querschnittsprüfung durchgeführt, bei der der Heizöleinkauf und in Verbindung damit auch die Wartungsverträge für bestehende Heizanlagen sowohl in bezug auf den erzielten Preis wie auch auf die Vorgangsweise beim Einkauf hin überprüft wurden.

Des Weiteren wurden auch die Kapitalmarktdarlehen und die erzielten Erträge bei der Veranlagung der Instandhaltungsrücklage verglichen.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser hat die Einzelprüfung im besonderen AR Othmar Rottenschlager durchgeführt.

II. HEIZÖLEINKAUF - WARTUNGSVERTRÄGE

Bei der Überprüfung des Heizöleinkaufes konnte festgestellt werden, daß die Vorgangsweise der Bauvereinigungen sehr unterschiedlich ist.

Teilweise wird der Heizöleinkauf öffentlich ausgeschrieben, andere Bauvereinigungen wiederum tätigen vor dem Kauf Anrufe bei mehreren Firmen, um den günstigsten Preis zu erfragen oder es wird den einzelnen Wohnungseigentumsgemeinschaften der Heizöleinkauf überlassen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Vorgangsweise der Bauvereinigungen, der erzielte durchschnittliche Preis und einzelne Bemerkungen, wenn z.B. nur Elektroheizungen bestehen, erfaßt.

Zu dieser Tabelle ist weiters auszuführen, daß als Grundlage für den Preisvergleich das Heizöl Schwechat 2000 herangezogen wurde.

Darüber hinaus ist anzumerken, daß der Preisvergleich im Jahre 1990 infolge des Golfkrieges sehr schwierig war, da der Preis sich oft wöchentlich änderte.

HEIZÖL-
EINKAUF

WOHNBAUTRÄGER	1988 S	1989 S	1990 S	1991 S	BEMERKUNGEN	VORGANGSWEISE
NEUE HEIMAT	2,46	2,46	2,81	3,36	---	Ausschreibung
GEMYSAG KAPFENBERG	2,47	2,59	3,57	3,46	---	Ausschreibung
FROHNLEITEN	2,15	2,64	3,59	2,82	---	Preisvergleich vor Einkauf
GGW	2,18	2,18	2,65	2,69	---	Ausschreibung
OWG KNITTELFELD	-,--	-,--	3,12	3,20	Heizöl erst ab 1990	---
LEOBEN/UMGEBUNG	2,44	2,31	2,65	2,92	---	Preisvergleich vor Einkauf
LEYKAM GRATKORN	2,98	3,--	3,15	-,--	---	Ab 1991 auf Gas umgestellt
SGD-DONAWITZ	2,39	2,43	3,18	3,34	---	- " -
KÖFLACH	-,--	-,--	-,--	-,--	Kein Heizöl	---
ENNSTAL	2,46	2,46	2,81	3,32	---	Ausschreibung
JUDENBURG	2,60	2,45	3,19	3,33	---	Ausschreibung
WOHNBAUHILFE	3,25	3,19	3,86	3,31	---	Preisvergleich vor Einkauf
MÜRZTAL KRIEGLACH	-,--	-,--	-,--	-,--	Kein Heizöl	---
ROTTENMANN	3,50	3,19	4,10	3,25	---	Einkauf wird den WEG überlassen

Aus dieser Tabelle ist ableitbar, daß bei öffentlicher Ausschreibung des Heizölbedarfes im Schnitt der beste Preis erzielt wurde.

Die Vorgangsweise der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, die den Einkauf des Heizöles den einzelnen Wohnungseigentumsgemeinschaften überläßt, zeigt, daß dadurch die teuersten Preise in Kauf genommen werden mußten.

Aufgrund dieser Preisvergleiche empfiehlt der Landesrechnungshof diesen Bauvereinigungen, die die Heizöllieferungen nicht öffentlich ausschreiben, vor dem Kauf zumindest Vergleichsanbote von drei verschiedenen Lieferanten einzuholen. Nach der Stellungnahme der Rechtsabteilung 14 vom 26.1.1993 wurde diese Empfehlung mittels Rundschreiben an alle in ihrem Bereich ~~feh~~lenden Bauvereinigungen weitergegeben.

Zu den Wartungsverträgen für die Ölheizungen kann allgemein gesagt werden, daß sämtliche Verträge nur für maximal 1 Jahr abgeschlossen werden.

Ein Preisvergleich ist nicht möglich, da in fast jedem Wartungsvertrag die zu erbringende Leistung unterschiedlich ist.

Außerdem gibt es bei 11 Bauvereinigungen von den insgesamt 21 in die Querschnittsprüfung einbezogenen Bauvereinigungen keine Wartungsverträge.

III. KAPITALMARKTDARLEHEN

Bei den Kapitalmarktdarlehen gilt im Grunde das gleiche wie beim Heizöleinkauf.

Einzelne Bauvereinigungen schreiben die Darlehen öffentlich aus, andere wiederum holen nur Vergleichsanbote ein, andere nehmen Darlehen prinzipiell nur bei einem Kreditinstitut auf und andere wieder arbeiten mit den Geldinstituten zusammen, die am Ort der Neuerrichtung eines Wohnhauses ansässig sind.

Zur nachstehenden Tabelle ist noch anzumerken, daß der Zinssatz zum Zeitpunkt der Aufnahme des Kapitalmarktdarlehens zum Vergleich herangezogen wurde.

KAPITAL-
MARKT-
DARLEHEN

WOHNBAUTRÄGER	1988	1989	1990	1991	BEMERKUNGEN
NEUE HEIMAT	7,25 %	7,5 %	8,7 %	9,16 %	Aufnahme nur bei BAWAG
GEMYSAG, KAPFENBERG	7,35 %	7,4 %	8,5 %	8,875 %	Verschiedene Banken
FROHNLEITEN	7,5 %	7,5 %	9,0 %	8,75 %	Verschiedene Banken
GGW	8,13 %	9,8 %	8,6 %	9,25 %	Verschiedene Banken
OWG KNITTELFELD	7,75 %	7,125 %	8,875 %	9,25 %	Vergleichsanbote werden eingeholt
LEOBEN/UMGEBUNG	--	--	8,75 %	9,0 %	1988, 1989, keine Darlehensaufnahme
LEYKAM GRATKORN	7,1 %	6,5 %	--	8,6 %	Teilweise Bausparkasse, 1990 kein Darlehen
SGD-DONAWITZ	7,75 %	7,25 %	--	7,75 %	Verschiedene Banken, 1990 kein Darlehen
KÖFLACH	--	6,0 %	8,8 %	9,3 %	Teilweise Bausparkasse, 1988 kein Darlehen
ENNSTAL	7,25 %	7,5 %	8,7 %	8,75 %	Aufnahme nur bei BAWAG
JUDENBURG	7,125 %	--	--	8,75 %	Darlehen wird abgeschrieben, 1989/90 kein Darlehen
WOHNBAUHILFE	8,0 %	7,75 %	8,3 %	8,9 %	Verschiedene Banken
MÜRZTAL, KRIEGLACH	7,25 %	--	--	--	1989 und 1990 kein Darlehen
ROTTENMANN	8,0 %	7,6 %	8,5 %	8,75 %	Verschiedene Banken

Aus der vorliegenden Tabelle ist ersichtlich, daß die Bedingungen für die Kapitalmarktdarlehen doch sehr verschieden sind.

Außerdem muß darauf hingewiesen werden, daß jeder Unterschied bei den Darlehensbedingungen sich für die Wohnungswerber unmittelbar verteuern auswirkt und in der Folge auch vermehrt Mittel aus dem Titel Wohnungsbeihilfe aufgewendet werden müssen.

Der Landesrechnungshof schlägt daher vor, daß die Bauvereinigungen dazu verhalten werden, das Kapitalmarktdarlehen ebenso öffentlich auszuschreiben und das Ergebnis dieser Ausschreibung gleichzeitig mit der Einreichung sämtlicher anderer Unterlagen der Rechtsabteilung 14 vorzulegen.

IV. VERZINSUNG INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

In der nachfolgenden Tabelle ist die durchschnittliche Verzinsung der fast ausschließlichen auf Sparbüchern angelegten Instandhaltungsrücklage dargelegt.

ZINSEN

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

WOHNBAUTRÄGER	INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE				BEMERKUNGEN
	1988	1989	1990	1991	
NEUE HEIMAT	4,25 %	4,6 %	5,9 %	6,56 %	---
GEMYSAG KAPFENBERG	4,13 %	4,9 %	6,75 %	7,58 %	---
FROHNLEITEN	4,0 %	4,9 %	7,1 %	7,0 %	---
GGW	4,13 %	4,6 %	6,75 %	7,1 %	---
OWG KNITTELFELD	---	---	---	---	Nur Mietwohnungen, keine Instandhaltungsrücklage
LEOBEN/UMGEBUNG	4,13 %	5,0 %	6,75 %	6,75 %	---
LEYKAM GRATKORN	6,0 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %	---
SGD-DONAWITZ	4,25 %	4,75 %	6,85 %	7,5 %	---
KÖFLACH	4,13 %	5,2 %	6,9 %	8,0 %	---
ENNSTAL	4,25 %	4,6 %	5,9 %	6,62 %	---
JUDENBURG	4,0 %	4,25 %	4,5 %	5,0 %	---
WOHNBEIHILFE	4,0 %	6,5 %	6,6 %	8,0 %	---
MÜRZTAL, KRIEGLACH	3,75 %	4,75 %	6,6 %	7,75 %	---
ROTTENMANN	3,75 %	3,9 %	4,4 %	4,75 %	Rücklage wird mit 1 % über Eckzinsfußsatz verzinnt

ZINSEN
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

WOHNBAUTRÄGER	1988	1989	1990	1991	BEMERKUNGEN
ÖWG	6,0 %	6,375 %	7,4 %	8,042 %	---
ÖWGES	6,0 %	6,375 %	7,4 %	8,042 %	---
GRAZER VERKEHRSBETRIEBE	3,0 %	4,0 %	5,6 %	7,5 %	Großteil in höherverzinsten Wertbriefen angelegt
AUSTRIA DRAHT	-,--	-,--	-,--	-,--	Nur Mietwohnungen, keine I-Rücklage
BRUCKER WOHNBAU	4,13 %	5,0 %	6,6 %	7,5 %	---
GWS	4,1 %	4,625 %	6,75 %	7,5 %	---
ELIN UNION	4,13 %	4,6 %	6,0 %	7,65 %	Teilweise in COMBIRENT angelegt

Zu dieser Tabelle ist anzumerken, daß es für Bauvereinigungen, bei denen die Summe der Instandhaltungsrücklagen sehr hoch ist, einfacher ist, günstigere Bedingungen auszuhandeln.

Allgemein ist zur Höhe der Verzinsung auch noch zu bemerken, daß diese Gelder überwiegend in Sparbüchern angelegt sind, die täglich fällig sind.

Zur Siedlungsgenossenschaft Rottenmann ist zu sagen, daß diese Bauvereinigung die Instandhaltungsrücklage immer mit 1 % über dem Eckzinsfußsatz verzinst, obwohl höhere Erträge erwirtschaftet werden können, wie das Beispiel der übrigen Bauvereinigung zeigt. Erfreulich ist, daß nach Mitteilung der Rechtsabteilung 14 in ihrer Stellungnahme und der Bauvereinigung selbst dieses Prüfungsergebnis sofort zum Anlaß genommen wurde, mit dem Bankinstitut höhere Zinssätze auszuhandeln.

Mit 1.1.1993 wird daher für diese Einlagen ein Zinssatz von 7,125 % p.a. gewährt.

Judely 5%

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Querschnittsprüfung durchgeführt, in die alle steirischen Wohnbauvereinigungen einbezogen wurden.

Intention für diese Prüfung war, daß bei den durchgeführten Einzelprüfungen verschiedener Bauvereinigungen immer wieder festgestellt werden konnte, daß vor allem in den Bereichen Heizöleinkauf, Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen und in der Veranlagung der Instandhaltungsrücklage unterschiedliche Vorgangsweisen gegeben sind.

Aus diesem Grund wurden daher

- * der Heizöleinkauf
- * die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen
- * die Veranlagung der Instandhaltungsrücklage

überprüft.

Zusammenfassend hat sich zu den einzelnen Prüfbereichen folgendes ergeben:

HEIZÖLEINKAUF

Beim Heizöleinkauf wurde festgestellt, daß die Vorgangsweise der Bauvereinigungen sehr unterschiedlich ist.

Teilweise wird der Heizöleinkauf öffentlich ausgeschrieben, andere Bauvereinigungen wiederum rufen vor dem Kauf bei mehreren Firmen an, um den günstigsten Preis zu erfragen oder es wird den einzelnen Wohnungs-

eigentumsgemeinschaften der Heizöleinkauf überlassen. Aus den Tabellen auf Seite 3 und 4 des Berichtes ist die Vorgangsweise, der erzielte durchschnittliche Preis und einzelne Bemerkungen, wenn z.B. nur Elektroheizungen bestehen, ersichtlich.

Aus diesen Tabellen ist ableitbar, daß bei öffentlicher Ausschreibung des Heizölbedarfes im Schnitt der beste Preis erzielt wurde.

Auf Grund dieser Preisvergleiche empfiehlt der Landesrechnungshof diesen Bauvereinigungen, die die Heizöllieferungen nicht öffentlich ausschreiben, vor dem Kauf zumindest Vergleichsanbote von drei verschiedenen Lieferanten einzuholen. Nach Mitteilung der Rechtsabteilung 14 hat sie diese Empfehlung bereits den Bauvereinigungen mittels Rundschreiben weitergegeben.

Im Zuge der Überprüfung des Heizöleinkaufes wurden auch die Wartungsverträge für die Ölheizungen mitüberprüft.

Zu diesem Bereich kann festgestellt werden, daß die Wartungsverträge für die Ölheizungen nur für maximal 1 Jahr abgeschlossen werden.

Ein Preisvergleich ist nicht möglich, da in den einzelnen Wartungsverträgen die zu erbringenden Leistungen verschieden sind.

KAPITALMARKTDARLEHEN

Bei den Kapitalmarktdarlehen kann die gleiche Aussage wie beim Heizöleinkauf getroffen werden.

Einzelne Bauvereinigungen schreiben die Darlehen öffentlich aus, andere wiederum holen nur Vergleichsanbote ein, andere nehmen sie prinzipiell nur bei einem Kreditinstitut auf und andere wieder arbeiten mit den Geldinstituten zusammen, die am Ort der Neuerrichtung eines Wohnhauses ansässig sind.

Aus den Tabellen auf Seite 7 und 8 des Berichtes sind die Zinssätze der einzelnen Darlehen ersichtlich. Dazu ist festzustellen, daß die Zinssätze doch sehr differieren und daß sich jeder Unterschied

bei den Darlehensbedingungen für die Wohnungswerber unmittelbar verteuernd auswirkt.

Der Landesrechnungshof schlägt daher vor, daß die Bauvereinigungen dazu verhalten werden, das Kapitalmarktdarlehen ebenso öffentlich auszuschreiben und das Ergebnis dieser Ausschreibung gleichzeitig mit der Einreichung sämtlicher anderer Unterlagen der Rechtsabteilung 14 vorzulegen.

VERZINSUNG, INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Gemäß § 16 Abs.2 WGG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Wohnungsmiteigentümer. In den Tabellen auf Seite 11 und 12 des Berichtes ist die durchschnittliche Verzinsung der fast ausschließlich auf Sparbüchern angelegten Instandhaltungsrücklagen dargelegt. Allgemein kann zu dieser Tabelle angemerkt werden, daß es für Bauvereinigungen, bei denen die Summe der Instandhaltungsrücklagen sehr hoch ist, leichter ist, günstigere Bedingungen auszuhandeln.

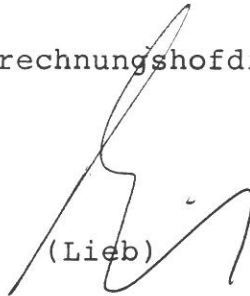
Zur Siedlungsgenossenschaft Rottenmann ist zu sagen, daß diese Bauvereinigung die Instandhaltungsrücklage immer mit 1 % über den Eckzinsfußsatz verzinst, obwohl höhere Erträge erwirtschaftet werden können, wie das Beispiel der anderen Bauvereinigungen zeigt.

Dies ist aus der Sicht des Landesrechnungshofes mit Sicherheit nicht tragbar und mit der gesetzmäßigen Veranlagungspflicht nicht vereinbar. Die Bauvereinigung hat dieses Prüfergebnis aber bereits zum Anlaß genommen, mit dem Bankinstitut den Zinssatz neu zu verhandeln. Ab 1.1.1993 wird nach der Stellungnahme der Rechtsabteilung 14 und auch der Mitteilung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann ein Zinssatz von 7,125 % p.a. gewährt.

Von einer Schlußbesprechung wurde Abstand genommen, da eine Stellungnahme der geprüften Bauvereinigungen im Hinblick auf ihre Anzahl nur schriftlich möglich ist.

Graz, am 4. November 1992

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)