

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 G 10 - 92/6

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesens
der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft
reg. Gen.m.b.H.,
8010 Graz, Neuholdaugasse 5

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	3
III.	Repräsentation und Werbung	10
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe	12
V.	Feststellungen zur Buchführung	17
VI.	Erträge aus Skonti	18
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung	19
VIII.	Betriebskostenabrechnung	21
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	22
X.	Versicherungen	23
XI.	Wirtschaftliche Lage	24
XII.	Schlußbemerkungen	33

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGBI.Nr. 59/82, i.d.F. LGBI. Nr. 63/91, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesen der

"Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft m.b.H."

für die Jahre 1987-1991 und der wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 1992 durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser hat die Einzelprüfung OAR Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Mit Anlaß zur Prüfung waren Informationen an den Landesrechnungshof, daß in der Bauvereinigung Vorgänge zu beobachten sind, die für die weitere Entwicklung negative Auswirkungen haben könnten. Gleichzeitig wurden vom österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband) eine Prüfung durchgeführt und von der Aufsichtsbehörde erste Maßnahmen gesetzt. Im Laufe dieser Prüfungen durch den Landesrechnungshof und dem Revisionsverband bzw. durch diese bedingt, ist es im Dezember 1992 zu einer Ablöse der Geschäftsführung gekommen.

Um das Prüfergebnis abrunden zu können, insbesondere aber um hinsichtlich der ersten Maßnahmen der neuen Geschäftsführung einen Eindruck gewinnen zu können, wurde mit dem Abschluß des Berichtes bis zum Vorliegen der Bilanz 1992 (Dez. 1993) zugewartet. Das auch aus der Erwägung, daß sich der Prüfzeitraum nicht nur über die Funktionsdauer des abgelösten Obmanns Mag. Hammer erstrecken sollte, da in diesem Fall im Prüfungsergebnis eine Verzerrung der tatsächlichen Verhältnisse bei der geprüften Bauvereinigung entstehen hätte können.

Prüfungsmaßstäbe sind im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen die Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft wurde 1909 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

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

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen, offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften.

Mit Stichtag 31. Dezember 1991 gehörten 8.739 Mitglieder der Genossenschaft an. 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 zwei Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Mag. Max Klöckl

Obmann

Ing. Alfred Fink

Obmannstellvertreter

Dazu ist zu ergänzen, daß die Obgenannten erst nach erfolgter Wahl in der Generalversammlung vom 11.12.1992 dem Vorstand angehören.

Im Zeitraum 1987 bis 1991 hatte der Vorstand folgende Zusammensetzung:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Ing. Walter Pauritsch	Obmann 1.1.1987 bis 7.7.1989
Heinz Nerath	Obmannstellvertreter 1.1.1987 bis 31.12.1988
Anton Zwins	Mitglied 1.1.1987 bis 3.6.1988
Ing. Alfred Fink	Mitglied 1.1.1987 bis 3.6.1988
Dr. Herbert Knapp	Mitglied 1.1.1987 bis 3.6.1988
Johann Wilfling	Mitglied 1.1.1987 bis 3.6.1988
Mag. Erhard Hammer	Obmannstellvertreter 3.6.1988 bis 7.7.1989
Dipl.-Ing. Michael Haberts	Mitglied 3.6.1988 bis 7.7.1989

In der Generalversammlung vom 7. Juli 1989 wurden Mag. Erhard Hammer zum Obmann und Dipl.-Ing. Michael Habertz zum Obmannstellvertreter gewählt und zwar bis zur Generalversammlung vom 11.12.1992.

Vorstandssitzungen:

1987	9
1988	9
1989	15
1990	13
1991	21

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Landesrat a.D. Josef Gruber	Vorsitzender
Heinz Nerath	Vorsitzenderstellvertreter
Wirkl.Hofrat Dr. Herbert Knapp	Mitglied
Generaldirektor Werner Reimelt	Mitglied
Johann Wilfling	Mitglied
Andreas Grabensberger	Mitglied
Leopold Stöhr	Mitglied
Augustin Roskar	Mitglied
Karoline Schäfer	Mitglied

Ebenso wie beim Vorstand ist diese Zusammensetzung des Aufsichtsrates erst seit der Generalversammlung vom 11.12.1992 gegeben.

Im Prüfungszeitraum 1987 bis 1991 hatte der Aufsichtsrat folgende Zusammensetzungen:

Vor- und Zuname	Beruf	Stand 1.1.1987	Wahl in GV vom 15. Mai 1987 Konstituierung am 14.Juli 1987	Wahl in GV vom 3. Juni 1988 Konstituierung am 25.Juli 1988	Wahl in GV vom 7. Juli 1989 -- --
LR Josef GRUBER	Beamter i.R.	V	V	V	WW als V
GR Otto HARM	Sekretär	VSt	VSt	M	M
Erwin MÜCKE	Pensionist	S	S	-	-
Dir. Hans GRASSL	Beamter i.R.	M	M	M	-
Gen.Dir. Werner REIMELT	Angestellter	M	M	M	M
Dr. Heinz HOFER	Bankdirektor	M	M	WW als S	S
Heinz NERATH	Bankdirektor	-	-	W als VSt	WW als VSt
Johann WILFLING	Magistratsbeamter	-	-	W als M	M
Ing. Alfred FINK	Magistratsbeamter	-	-	W als M	M
W.Hofrat Dr. Herbert KNAPP	Landesbeamter	-	-	W als M	M
Dr. Peter GRABENSBERGER	Sekretär	-	-	-	W als M

Kurzbezeichnung: V=Vorsitzender, VSt=Vorsitzender-Stellvertreter, S=Schriftführer, M=Mitglied;
 " " = nicht mehr oder noch nicht im Aufsichtsrat

Vor- und Zuname	Beruf	Stand 1.1.1989	Wahl in GV vom 7.7.1989 Konstituierung am 7.7.1989	Wahl in GV vom 22.6.1990 Konstituierung am 22.6.1990	Wahl in GV vom 12.7.1991 Konstituierung am 12.7.1991
LR i.R. Josef GRUBER	Landesrat i.R.	V	V (WW)	V	V
Heinz NERATH	Sozialversicherungs- angestellter	VSt	VSt (WW)	VSt	VSt
Dr. Heinz HOFER	Bankdirektor	S	S	S	S (WW)
Gen.Dir. Werner REIMELT	Versicherungs- generaldirektor	M	M	M (WW)	M
W.Hofrat Dr. Herbert KNAPP	Landesbeamter	M	M	M	M (WW)
Ing. Alfred FINK	Magistratsbeamter	M	M	M (WW)	M
Johann WILFLING	Magistratsbeamter	M	M	M	M (WW)
Dr. Peter GRABENSBERGER	Sekretär	-	M (NW)	M	SSt
Dr. Barbara LEHOFER	Magistrats- bedienstete	-	-	-	M (NW)
GR Otto HARM	Sekretär	M	VSt	VSt (WW)	" ___ "
Dir. Hans GRASSL	Beamter i.R.	M	" ___ "	-	-

Kurzbezeichnungen: V=Vorsitzender, VSt=Vorsitzender-Stellvertreter, S=Schriftführer, SSt=Schriftführer-Stellvertreter, M=Mitglied; " ___ " =Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat

Aufsichtsratssitzungen:

1987	3
1988	2
1989	1
1990	1
1991	2

Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen gemeinsam:

1987	8
1988	8
1989	8
1990	6
1991	7

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung muß die ordentliche Generalversammlung im ersten Kalenderhalbjahr abgehalten werden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 15. Mai 1987
- 3. Juni 1988
- 7. Juli 1989
- 22. Juni 1990
- 12. Juli 1991
- 11. Dez. 1992

abgehalten; im letzten Fall somit nicht der Satzung entsprechend.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987 bis 1991 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1987	S 45.366,97	S 16.731,25
1988	S 52.882,23	S 19.956,05
1989	S 92.815,82	S 290.127,59
1990	S 123.204,77	S 194.359,55
1991	S 193.577,11	S 421.858,36

Sowohl beim Repräsentationsaufwand wie auch beim Werbeaufwand ist bemerkenswert, daß ein starkes Ansteigen beider Positionen ab dem Beginn der Obmannschaft des Mag. Erhard Hammer (7. Juli 1989) festzustellen ist.

So besteht der Repräsentationsaufwand neben den Kosten für Hausübergaben oder für Bewirtungen bei Kommissionierungen überwiegend aus Gasthausrechnungen des Mag. Hammer, die mit dem Vermerk "Arbeitsessen" ohne weiteren Hinweis auf Ursache oder Teilnehmerkreis, bezeichnet sind.

Nicht verständlich sind in diesem Zusammenhang vor allem zahlreiche Gasthausrechnungen aus Wien, da der Geschäftsbereich der GGW in der Steiermark gelegen ist.

Darüberhinaus ist nicht nachvollziehbar, zu welchem Zweck z.B. im Jahre 1990 54 Flaschen Spirituosen, lt. Belegnotiz für "Sitzungssaal", als Aufwand erforderlich waren.

Bei den Werbekosten ist für das Jahr 1989 festzuhalten, daß für die Kosten der 80-Jahr-Feier der Bauvereinigung unter Berücksichtigung von Kostenbeiträgen Dritter rd. S 140.000,-- angefallen sind.

Darüberhinaus ist für die genossenschaftseigene Zeitung z.B. im Jahre 1991 ein Aufwand von rd. S 90.000,-- erforderlich gewesen.

Der übrige Aufwand besteht fast ausschließlich aus Kosten für Inserate in diversen Bezirkszeitungen, wobei diese Inserate in den seltensten Fällen objektspezifisch bedungen sind.

Vom Landesrechnungshof muß daher festgestellt werden, daß ab dem Zeitpunkt der Obmannschaft des Mag. Erhard Hammer für die Bereiche Repräsentation und Werbung die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht eingehalten wurden.

IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1987	Gehälter	S	6,463.421,36
	ges. Sozialabgaben	S	1,143.171,95
	Dienstgeberbeitrag	S	290.490,66
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	190.661,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>36.511,99</u>
		S	8,124.256,96
1988	Gehälter	S	6,923.910,--
	ges. Sozialaufwand	S	1,240.391,61
	Dienstgeberbeitrag	S	310.385,15
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	341.302,50
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>24.843,21</u>
		S	8,840.832,47
1989	Gehälter	S	7,131.275,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	1,272.953,71
	Dienstgeberbeitrag	S	319.156,95
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	675.690,50
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>27.216,96</u>
		S	9,426.293,12

1990	Gehälter	S	8,464.440,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	1,423.670,47
	Dienstgeberbeitrag	S	384.961,63
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	903.605,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>38.067,82</u>
		S	11,214.744,92
1991	Gehälter	S	10,635.401,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	1,783.704,63
	Dienstgeberbeitrag	S	482.298,46
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	933.612,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>41.634,58</u>
		S	13,876.650,68

Mit Stichtag 31.12.1991 waren 28 Angestellte und zwei Arbeiter beschäftigt.

Zum Personalaufwand ist allgemein festzustellen, daß das Ansteigen dieser Kosten einerseites durch kollektivvertragliche Erhöhungen und durch den Zugang von Angestellten (1988: 2, 1990: 4, 1991: 2) begründet ist.

Darüberhinaus ist aber zu bemerken, daß sich durch Umreihungen und außerordentliche Bienniensprünge die Gehälter teilweise über dem kollektivvertraglichen Niveau bewegen.

Vom Landesrechnungshof ist festzuhalten, daß bei der Einstufung einzelner Angestellten eine gewisse Großzügigkeit des Vorstandes erkennbar ist, die der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung nicht entspricht.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß im Hinblick auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Situation der Bauvereinigung der Personalaufwand erhöht erscheint.

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

1987	Aufwandsentschädigung, Bezüge	S	213.150,--
	Dienstgeberbeitrag	S	6.648,75
	Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder	S	151.054,36
	Kosten der Generalversammlung	S	23.758,92
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1.125,--
	freiwilliger Sozialaufwand	<u>S</u>	<u>5.634,72</u>
		S	401.371,75
1988	Aufwandsentschädigung, Bezüge	S	936.593,--
	Dienstgeberbeitrag	S	40.650,44
	Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder	S	190.017,99
	Kosten der Generalversammlung	S	28.151,03
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	248.625,50
	freiwilliger Sozialaufwand	S	11.667,32
	gesetzlicher Sozialaufwand	<u>S</u>	<u>70.980,94</u>
		S	1,526.686,22

1989	Aufwandsentschädigung, Bezüge	S	1,548.008,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	153.915,60
	Dienstgeberbeitrag	S	69.660,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	3.965,12
	Vergütung Aufsichtsrat	S	115.190,--
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>29.748,54</u>
		S	1,920.487,26
1990	Aufwandsentschädigung, Bezüge	S	1,637.776,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	154.053,28
	Dienstgeberbeitrag	S	73.703,97
	freiwilliger Sozialaufwand	S	1.826,49
	Vergütung Aufsichtsrat	S	127.365,10
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>23.712,84</u>
		S	2,018.437,68
1991	Aufwandsentschädigung, Bezüge	S	1,915.560,--
	gesetzlicher Sozialaufwand	S	161.054,89
	Dienstgeberbeitrag	S	86.825,88
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,398.182,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	4.136,46
	Vergütung Aufsichtsrat	S	122.214,51
	Kosten der Generalversammlung	S	<u>31.608,40</u>
		S	3,719.582,14

Die Erhöhung der Kosten der Organe ist durch die geänderte Organisation des Vorstandes begründet, da ab Mai 1988 zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder installiert wurden.

Vom Landesrechnungshof ist allgemein festzustellen, daß die laufenden Bezüge der Vorstände den Bestimmungen des § 26 WGG entsprechen.

Nicht verständlich für den Landesrechnungshof ist aber die Ausweitung des Vorstandes auf zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder, da nach Meinung des Landesrechnungshofs die Entwicklung der Bauvereinigung, trotz der Einrichtung einer Bauabteilung, diese Maßnahme nicht rechtfertigt.

Im Vergleich zu einigen anderen steirischen Bauvereinigungen, die von der Größe her mit der geprüften Bauvereinigung vergleichbar sind, wird ohne Probleme mit einem Geschäftsführer das Auslangen gefunden.

Die Aufsichtsratsmitglieder beziehen pauschale Entschädigungen in der Höhe von S 10.000,-- bis S 25.000,-- im Jahr.

Resümierend wird daher zu den Kosten der Organe festgestellt, daß nach Meinung des Landesrechnungshofes den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht entsprochen wurde.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer auf Leasingbasis installierten EDV-Anlage vom Typ IBM - AS 400 durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Gemäß den Bestimmungen des § 47 Abs. 3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sind Skonti kostenmindernd einzusetzen.

Dieses Vereinnahmungsverbot war schon durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien gegeben. Dementsprechend hat sie die Bauvereinigung bei der Errichtung von Wohnungen kostenmindernd berücksichtigt.

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 insofern nachgekommen als für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt wurden.

Zur Verzinsung der Instandhaltungsrücklage wäre hervorzuheben, daß die Bauvereinigung bemüht ist, jeweils die bestmögliche Verzinsung zu erreichen, indem in gewissen Abständen Konkurrenzangebote eingeholt werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziff. 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 Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen.

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag
31. Dezember 1991

S 26,154.250,97

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

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, wird nach gültiger Rechtssprechung die Beachtung einiger unbedingt erforderlichen Bedingungen vorausgesetzt.

So sollten z.B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden.

Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehens-tilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich.

Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage inklusive der Zinsenerträge überprüfbar dargestellt wird.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird.

IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen, und hat diese Bankkonten für alle Bauvorhaben angelegt.

X. VERSICHERUNGEN

Im Jahre 1990 wurden vom damaligen Obmann Mag. Hammer ein Maklerbüro mit der Abwicklung der Versicherungsgeschäfte beauftragt.

Mit dieser Beauftragung war insgesamt eine wesentliche Verteuerung der Versicherungsprämien, zum Teil bis zum Doppelten der Vorprämien, verbunden.

Dies führte dazu, daß der Österreichische Verband Gemeinnützige Bauvereinigungen - Revisionsverband - in seinem Prüfungsbericht dringenden Handlungsbedarf zur Erzielung marktkonformer Versicherungsprämien feststellte, da im Branchenvergleich eklatante Unterschiede in den Konditionen bestehen.

Auch für den Landesrechnungshof ist die Auswirkung der Maßnahmen des Obmannes unverständlich, da üblicherweise damit zu rechnen ist, daß bei Einschaltung eines Maklerbüros die besten Konditionen gewährleistet sind.

Diese Feststellung hat auch dazu geführt, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde die Bauvereinigung beauftragt hat, die Versicherungsprämien auf ihre Marktkonformheit hin zu überprüfen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind die Verhandlungen mit dem Maklerbüro noch nicht abgeschlossen, doch kann nach Mitteilung der neuen Geschäftsführung mit einer wesentlichen Reduzierung der Versicherungsprämien gerechnet werden.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987-1991 Gewinne bzw. Verluste in folgender Höhe ausgewiesen:

1987	10,140.520,20
1988	10,879.383,30
1989	7,169.691,12
1990	937.609,29
1991	- 7,495.833,41

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

1987	ordentliche Gebarung	S 5,406.852,51
	außerordentliche Gebarung	<u>S 4,733.667,69</u>
		S 10,140.520,20
1988	ordentliche Gebarung	S 3,910.010,83
	außerordentliche Gebarung	<u>S 6,969.372,47</u>
		S 10,879.383,30
1989	ordentliche Gebarung	S 3,680.284,99
	außerordentliche Gebarung	<u>S 3,489.406,13</u>
		S 7,169.691,12
1990	ordentliche Gebarung	S 5,400.031,05
	außerordentliche Gebarung	<u>-S 4,462.421,76</u>
		S 937.609,29
1991	ordentliche Gebarung	S 5,214.568,27
	außerordentliche Gebarung	<u>-S 12,710.401,68</u>
		-S 7,495.833,41

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 um die Abschreibungen vom 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, um Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen udgl. - erfaßt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bauvereinigung ist ab Beginn der Obmannschaft des Mag.Hammer (7. Juli 1989) negativ zu beurteilen.

Die Gründe hiefür sind teilweise schon in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, wie z.B. der Anstieg der Werbekosten um das 21-fache, oder die Erhöhung der Repräsentationskosten um 266 % sowie auch die Erhöhung des Personalaufwandes und die Steigerung bei den Kosten der Organe.

Ein weiterer Grund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung ist darin zu suchen, daß die Bauvereinigung bei einer Reihe von Objekten Konvertierungen von Darlehen vorgenommen hat, die nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 die notwendigen Voraussetzungen nicht erfüllten.

Die Folge war, daß die Konversionsdarlehen mit der zum Zeitpunkt der Konversion maßgebenden Annuität (laufende Leistung für die zu konvertierende Schuld) weder amortisiert noch (zum Teil) die laufenden Zinsen bedient werden konnten.

Dadurch konnte die im § 14 Abs. 7 WGG vorgesehene Zuführung für fünf Jahre zur Bauerneuerungsrückstellung zum Nachteil der Mieter und die nachfolgende Zuführung zu den Rücklagen zum Nachteil der Genossenschaft nicht zeitgerecht wahrgenommen werden.

Die Bauvereinigung hat daher bei 8 Konversionsdarlehen eine Sondertilgung in Höhe von rd. 18 Mill. Schilling vornehmen müssen.

Die wirtschaftliche Auswirkung dieser notwendig gewordenen Sanierung sind neben dem Liquiditätseinsatz von rd. 18 Mill. Schilling vor allem künftige Gebarungsverluste in Höhe der Alternativverzinsung für den geleisteten Betrag der Sondertilgung.

Aus einer Berechnung der Bauvereinigung, bei der die rd. 18 Mill. Schilling Sondertilgung mit 6 % zinseszinsmäßig bis zum Jahre 2014 dem gleichermaßen verzinsten prognostizierten durch die Konvertierung erhöhten Einnahmen gegenübergestellt werden, ergeben einen Einnahmentfall von mehr als 11 Mill. Schilling.

Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Entwicklung durch den vermehrten Kauf von Grundstücken gekennzeichnet, wobei Eigenmittel für Grundstücke eingesetzt wurden, deren Verwertungsmöglichkeit noch völlig offen ist oder es wurden Grundstücke mit Fremdmittel angekauft

(Arlandgründe), bei denen eine Zinsbelastung im Jahre 1991 in Höhe von rund 1,4 Millionen angefallen sind.

Angesichts der ungewissen zeitlichen Abwicklung dieses Objektes (Änderung des Flächenwidmungsplanes) und des Kaufpreises (rund 1.600 Schilling pro Quadratmeter) wird vom Landesrechnungshof befürchtet, daß in diesem Fall der Verkehrswert überschritten und mit Verlusten zu rechnen sein wird.

Resultierend aus diesen Grundstückskäufen, die nach Meinung des Landesrechnungshofes ohne eingehende Bedarfsprüfung erfolgte, ergaben sich Vergabeschwierigkeiten bei den fertiggestellten Wohnungen (z.B. Spielberg fertiggestellt 31, nicht vergeben 17), was mit weiteren Verlusten für die Bauvereinigung verbunden ist.

Aus all diesen vorangeführten Gründen ergibt sich bei einer Liquiditätsanalyse (flüssige Mittel plus kurzfristige Forderungen mal 100 dividiert durch kurzfristige Verbindlichkeiten) ein Deckungsgrad im Jahre 1991 von nur mehr rund 69 %, d.h., daß die Liquidität durch Kontenüberziehungen aufrecht erhalten werden mußte.

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof zur wirtschaftlichen Situation festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage nur unter der Voraussetzung als geordnet zu beurteilen ist, daß ein Großteil der unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaubar wird.

Wie einleitend bereits ausgeführt, wurde mit der Erstellung des Berichtes zugewartet, um zumindest in Ansätzen feststellen zu können, ob der neue Vorstand die zur Sanierung der Wohnbauvereinigung notwendigen

bzw. empfohlenen Maßnahmen zu setzen imstande ist. Tatsächlich können nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Aktivitäten des Vorstandes als in die gewünschte Richtung gehend beurteilt werden. So kann nunmehr bereits festgestellt werden, daß es dem neuen Vorstand gelungen ist, von den Banken rund 1 Mill. Schilling als Zinsenrückvergütung zu erhalten.

Ebenso konnte der Vorstand bei den Banken eine Verzinsung der Baugirokonten in Höhe von 5,5 % vereinbaren, wobei vorher nur 0,5 % erzielt wurden.

In der Bilanz 1992 ist ein Verlust von rund 2,4 Mill. Schilling ausgewiesen, wobei dieser Verlust durch die Notwendigkeit der Bildung von Wertberichtigungen aus der vorhergegangenen Geschäftstätigkeit gekennzeichnet ist.

Es wurden folgende Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen gebildet:

Urlaubsrückstellung	S	876.371,--
Abwertung Moserhofgasse	S	1,074.560,28
Wertberichtigung Judenburg, Heiligengeistgasse	S	600.000,--
Rückstellung Tyroltgasse	S	1,000.000,--
Wertberichtigung Josef-Pock-Straße	S	340.000,
Rückstellung Pöls	S	<u>500.000,--</u>
	S	<u>4,390.931,28</u>
		=====

Darüberhinaus kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß sich die Liquidität wieder von 69 % auf 123 % verbessert hat.

Nicht verständlich für den Landesrechnungshof bleibt es aber, daß der Aufsichtsrat der Bauvereinigung dem Agieren des seinerzeitigen Geschäftsführers nicht früher Einhalt geboten hat. Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist der Aufsichtsrat daher seiner Aufsichtspflicht nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen.

Diese Feststellung kann deshalb getroffen werden, da dem Aufsichtsrat bereits am 18. März 1992 das Ergebnis der Prüfung des Revisionsverbandes über die Geschäftsjahre 1989 und 1990 in Form einer Schlußbesprechung, an der auch der Vorsitzende des Aufsichtsrates und ein Vertreter der Rechtsabteilung 14 teilgenommen haben, mitgeteilt wurde.

Die Reaktion auf diese Schlußbesprechung war ein Schreiben der Rechtsabteilung 14 vom 27. März 1992 als Aufsichtsbehörde, in dem die GGW um umgehende Mitteilung ersucht wurde, welche Maßnahmen getroffen werden bzw. wurden, um der großen Anzahl von Beanstandungen wirksam zu begegnen bzw. diese in Hinkunft zu verhindern.

Von seiten des Aufsichtsrates kam keinerlei Reaktion, es wurde nur in den gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat der Bericht über die Prüfung des Revisionsverbandes zur Kenntnis genommen.

In der Folge erging am 17. August 1992 ein weiteres Schreiben der Rechtsabteilung 14 an die GGW folgenden Inhaltes:

"Ungeachtet der Tatsache, daß der anlässlich der Schlußbesprechung für das Jahr 1990 vom Revisionsverband festgestellte Mangel in eine Beanstandung umformuliert wurde, wird um dringende Mitteilung ersucht, welche Maßnahmen getroffen werden bzw. wurden, um der großen Anzahl von Beanstandungen wirksam zu begegnen bzw. diese in Hinkunft zu vermeiden.

Außerdem wird im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 aufgetragen, folgende Punkte vordringlich umgehend zu erledigen:

1. Sämtliche vom Revisionsverband geforderte Wertbereichberichtigungen sind bereits in der Bilanz für das Jahr 1991 zu berücksichtigen.
2. Die Versicherungsprämien sind auf ihre Marktkonformität zu überprüfen.
3. Die durch die Genossenschaft beim Projekt "Grünhübl" im Zusammenhang mit der Bausparkassenansparungsvorfinanzierung erlittenen Zinseneinbußen (zu verrechnen wäre: Eigenmittelzinssatz zur Zeit 4,75 %) sind an die Kaufanwärter weiter zu verrechnen.

Abschließend darf noch die erwünschte Stellungnahme bis 31.8.1992 (siehe auch Schreiben vom 27.3.1992) erwartet werden und unter einem für die Nichtbeachtung der drei angeführten Punkte weitreichendere aufsichtsbehördliche Maßnahmen angedroht werden."

Nachdem auch auf dieses Schreiben keine konkrete Reaktion erfolgte, und die Generalversammlung für den 25. September 1992 angesetzt war, veranlaßte die Rechtsabteilung 14 eine Sonderprüfung durch den Revisionsverband, und erst nach Vorliegen dieses Berichtes (22. September 1992) bequeme sich die Bauvereinigung, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen und diese in der Bilanz 1991 zu berücksichtigen.

Dies führte in der Folge auch zum vorzeitigen Abbruch der Generalversammlung, da den Mitgliedern vor der Generalversammlung eine andere Bilanz vorgelegt wurde, als die, die dann in der Generalversammlung beschlossen werden sollte.

Darüberhinaus ist zu bemerken, daß von seiten des Aufsichtsrates für die Generalversammlung die Wiederwahl der beiden Vorstandsmitglieder und die Entlastung des Vorstandes außer Diskussion gestanden ist. Erst nach dem Platzen der Generalversammlung wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 28. Oktober 1992 der Beschluß gefaßt, wonach der Aufsichtsrat zur einstimmigen Auffassung gekommen ist, "daß im Interesse der GGW die bisherigen Mitglieder des Vorstandes für eine Wiederwahl für die nächste Funktionsperiode nicht kandidieren bzw. für diese Funktion auch nicht mehr vorgeschlagen werden sollen."

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, daß es im Jahre 1992 drei Aufsichtsratssitzungen (ohne Vorstand) gegeben hat, wobei die erste Sitzung des Aufsichtsrats erst am 19. Oktober 1992 stattgefunden hat.

Nachdem der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Geschäftsführung in allen Zweigen dauernd zu überwachen hat, wobei die Mitglieder des Aufsichtsrates die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden haben, wäre nach Meinung des Landesrechnungshofes der Aufsichtsrat vor allem auch dadurch, daß die Bauvereinigung ab dem Jahr 1989 eine tiefgehende Umstrukturierung und eine wesentliche Ausweitung in ihrer Ge-

schäftsgebarung vorgenommen hat (vermehrte Grundstückskäufe, Aufbau einer eigenen Bauabteilung), schon in den Jahren 1989, 1990 und 1991 besonders gefordert gewesen, seinen Überwachungspflichten nachzukommen. Gerade in diesen Jahren haben aber weniger Aufsichtsratssitzungen stattgefunden als in den Jahren zuvor. Auch soll nicht unerwähnt bleiben, daß laut Genossenschaftsgesetz (§ 24) der Aufsichtsrat die Möglichkeit hat, Vorstandsmitglieder vorläufig, und zwar bis zur Entscheidung einer demnächst einzuberufenden Generalversammlung, von ihren Befugnissen zu entbinden und wegen einstweiliger Fortführung der Geschäfte die nötigen Anstalten zu treffen.

Im Gegensatz zum Aufsichtsrat ist die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde ihrer Aufsichtspflicht sofort nach Bekanntwerden der ersten Schwierigkeiten durch entsprechende Auflagen und ständigen Rückfragen bis hin zur Veranlassung einer Sonderprüfung durch den Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen -Revisionsverband - in hohem Ausmaß nachgekommen und hat dadurch mit Sicherheit geholfen, daß noch größere Schwierigkeiten vermieden werden konnten.

XII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft,
registrierte Genossenschaft m.b.H.
Neuholdaugasse 5, 8010 Graz,"

Prüfungsauftrag:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung

insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie die Prüfung der Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1987 - 1991. Um aber nach der Ablöse der Geschäftsführung im Dezember 1992 zumindest einen ersten Eindruck über die ersten Maßnahmen der neuen Geschäftsführung gewinnen zu können, wurde die Bilanz 1992, die im Dezember 1993 vorlag, abgewartet.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Genossenschaft bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Genossenschaft sind im Prüfungszeitraum mit Ausnahme der Generalversammlung 1992, zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen (Vorstandssitzung, Aufsichtsratsitzung, Generalversammlung) zusammengetreten.

Die Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats hat sich während des Berichtszeitraum mehrmals geändert, die genaue Aufstellung findet sich auf Seite 4 ff.

Repräsentation und Werbung:

Sowohl beim Repräsentationsaufwand wie auch beim Werbeaufwand ist es bemerkenswert, daß ein starkes Ansteigen beider Positionen ab dem Beginn der Obmannschaft des Mag. Erhard Hammer (7. Juli 1989) festzustellen ist.

So stiegen die Aufwendungen für Repräsentationen von 1988 bis 1991 um das fast Vierfache (266 %) und bei der Werbung um das 21-fache.

Der Repräsentationsaufwand besteht daher neben den Kosten der Hausübergaben oder Bewirtungen bei Kommissionierungen auch überwiegend aus Gasthausrechnung des Mag. Hammer, die mit dem Vermerk "Arbeitsessen" ohne weitere Hinweise auf Ursache oder Teilnehmerkreis bezeichnet sind.

Für den Landesrechnungshof nicht verständlich sind in diesem Zusammenhang vor allem zahlreiche Gasthausrechnungen aus Wien, da der Geschäftsbereich der GGW in der Steiermark gelegen ist und darüberhinaus ist es für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar,

zu welchem Zweck z.B. im Jahre 1990 54 Flaschen Spirituosen, lt. Belegnotiz für Sitzungssaal, als Aufwand, erforderlich waren. Beim Werbeaufwand war festzustellen, daß neben dem Aufwand für die genossenschaftseigene Zeitung und der Kosten für die 80-Jahr-Feier der Bauvereinigung der übrige Aufwand fast ausschließlich aus Kosten für Inserate in diversen Bezirkszeitungen besteht, wobei diese Inserate in den seltensten Fällen objektspezifisch bedungen sind.

Vom Landesrechnungshof muß daher festgestellt werden, daß ab dem Zeitpunkt der Obmannschaft des Mag. Erhard Hammer für die Bereiche Repräsentation und Werbung die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht eingehalten wurden.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Der Personalaufwand der Bauvereinigung stieg von rund S 8,1 Mill. im Jahre 1987 auf rund S 13,8 Mill. im Jahre 1991. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren 28 Angestellte und 2 Arbeiter bei der Bauvereinigung beschäftigt. Das Ansteigen des Personalaufwandes ist erklärbar einerseits durch das Ansteigen dieser Kosten durch kollektivvertragliche Erhöhungen und durch den Zugang von Angestellten. Darüberhinaus ist aber zu bemerken, daß sich durch Umrechnungen und außerordentliche Biennalsprünge die Gehälter teilweise über dem kollektivvertraglichen Niveau bewegen. In diesem Zusammenhang muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß bei der Einstufung einzelner Angestellter eine gewisse Großzügigkeit des Vorstandes erkennbar ist, die der

wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung nicht entspricht.

Die Kosten der Organe (Vorstand, Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Generalversammlung) sind vom ca. S 400.000,- im Jahre 1987 auf rund S 3,7 Mill. im Jahre 1991 gestiegen. Die Erhöhung der Kosten der Organe ist durch die geänderte Organisation des Vorstandes begründet, da ab Mai 1988 zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder installiert wurden. Dazu ist festzustellen, daß die laufenden Bezüge der Vorstände den Bestimmungen des § 26 WGG entsprechen.

Für den Landesrechnungshof allerdings nicht verständlich ist die Ausweitung des Vorstandes auf zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder, da, nach Meinung des Landesrechnungshofes, die Entwicklung der Bauvereinigung trotz der Einrichtung einer Bauabteilung diese Maßnahme nicht rechtfertigt.

Zu den Kosten der Organe wird daher vom Landesrechnungshof festgestellt, daß den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht entsprochen wird.

Buchführung:

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels EDV. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer sorgfältigen Buchhaltung gesprochen werden.

Skonti:

Der gesetzlichen Verpflichtung, Skonti kostenmindernd einzusetzen, ist die Bauvereinigung nachgekommen.

Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung

Bezüglich der Instandhaltungsrücklage wie auch der Bauerneuerungsrückstellung ist festzustellen, daß die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

Der Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, kommt die Bauvereinigung nach.

Versicherungen:

Im Jahre 1990 wurde vom ehemaligen Obmann Mag. Hammer ein Maklerbüro mit der Abwicklung der Versicherungsgeschäfte beauftragt. Mit dieser Beauftragung war insgesamt eine wesentliche Verteuerung der Versicherungsprämien, zum Teil bis zum Doppelten der Vorprämien verbunden. Dies führte einerseits dazu, daß der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen "Revisionsverband" in seinem Prüfungsbericht dringenden Handlungsbedarf zur Erzielung marktkonformer Versicherungsprämien feststellte, und andererseits, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde die Bauvereinigung beauftragte, die Versicherungsprämien auch auf die Marktkonformheit zu überprüfen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind die Verhandlungen mit dem Maklerbüro noch nicht abgeschlossen, doch kann nach Mitteilung der neuen Geschäftsführung mit einer wesentlichen Reduzierung der Versicherungsprämien gerechnet werden.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987 bis 1990 sowohl in der ordentlichen als auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne ausgewiesen. Im Jahre 1991 ist ein Verlust entstanden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bauvereinigung ist daher vom Landesrechnungshof ab Beginn der Obmannschaft des Mag. Hammer negativ zu beurteilen. Die Gründe hierfür sind neben dem Anstieg der Werbekosten um das 21-fache, der Erhöhung der Repräsentationskosten um 266 %, der Erhöhung des Personalaufwandes und der Steigerung bei den Kosten der Organe, auch darin zu suchen, daß die Bauvereinigung bei einer Reihe von Objekten Konvertierungen von Darlehen vorgenommen hat, die die notwendigen Voraussetzungen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 nicht erfüllten.

Durch diese Maßnahme, die auf Seite 26 des Berichtes näher beschrieben ist, wurde von der Bauvereinigung selbst ein Einnahmenentfall von rund 11 Mill. Schilling errechnet.

Darüberhinaus ist die wirtschaftliche Entwicklung durch den vermehrten Kauf von Grundstücken gekennzeichnet, wobei einerseits Eigenmittel für Grundstücke eingesetzt wurden, deren Verwertungsmöglichkeit noch völlig offen

ist, andererseits wurden Grundstücke mit Fremdmittel angekauft (Arlandgründe), bei denen eine Zinsbelastung im Jahre 1991 in Höhe von rund 1,4 Mill. Schilling angefallen ist. Resultierend aus diesen Grundstücks-käufen, denen nach Meinung des Landesrechnungshof keine nachvollziehbare Bedarfsprüfung zugrundeliegt, ergaben sich Vergabeschwierigkeiten bei den fertiggestellten Wohnungen, was mit weiteren Verlusten für die Bauvereinigung verbunden ist.

Aus all diesen vorangeführten Gründen ergibt sich bei einer Liquiditätsanalyse (flüssige Mittel + kurzfristige Forderung x 100 dividiert durch kurzfristige Verbindlichkeiten) ein Deckungsgrad im Jahre 1991 von nur mehr 69 %, d.h. daß die Liquidität durch Kontenüberziehungen aufrecht erhalten werden mußte.

Der Landesrechnungshof kann daher zusammenfassend zur wirtschaftlichen Situation feststellen, daß die Vermögens- und Kapitallage nur unter der Voraussetzung als geordnet zu beurteilen ist, daß ein Großteil der unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaubar wird.

Für den Landesrechnungshof nicht verständlich ist es, daß der Aufsichtsrat der Bauvereinigung dem Agieren des seinerzeitigen Geschäftsführers nicht früher Einhalt geboten hat. Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist der Aufsichtsrat daher seiner Aufsichtspflicht nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen.

Nach dem Genossenschaftsgesetz hat der Aufsichtsrat umfassende Überwachungspflichten und zur Erfüllung dieser Pflichten auch weitgehende Rechte insbesondere gegenüber der Geschäftsführung.

Gerade die tiefgreifende Umstrukturierung der Genossenschaft ab dem Jahre 1989 und die wesentliche Auswei-

tung in der Geschäftsgebarung, hätten erhöhte (Überwachungs-) Aktivitäten des Aufsichtsrats erwarten lassen. Im Gegenteil - in diesen kritischen Jahren fanden weniger Aufsichtsratssitzungen statt als in den Jahren zuvor.

Aber auch der Prüfbericht des "Revisionsverbandes" über die Geschäftsjahre 1989 und 1990, der mit den darin enthaltenen Beanstandungen in einer Schlußbesprechung am 18. März 1992 dem Aufsichtsratsvorsitzenden zur Kenntnis kam, löste trotz eines diesbezüglichen Schreibens der Aufsichtsbehörde an die Genossenschaft vom 27.3.1992 keine zielführenden Reaktionen des Aufsichtsrates aus. Der Aufsichtsrat begnügte sich in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im wesentlichen, die Darstellungen und Berichte des Vorstandes "zur Kenntnis" zu nehmen. Ein weiteres Schreiben der Aufsichtsbehörde (17.8.1992), in dem auch konkrete Maßnahmen gefordert wurden, blieben inhaltlich unbeachtet, sodaß von der Aufsichtsbehörde unmittelbar vor der, für den 25. September 1992 anberaumten Generalversammlung, eine Sondereinschau durch den "Revisionsverband" veranlaßt wurde. Erst diese und die abgebrochene Generalversammlung führten zu konkreten Maßnahmen des Aufsichtsrates (Aufsichtsratssitzung vom 28.10.1992), insbesondere auch der, den Vorstand nicht mehr zur Wiederwahl vorzuschlagen.

In diesem Zusammenhang muß vom Landesrechnungshof erwähnt werden, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde ihrer Aufsichtspflicht sofort nach Bekanntwerden der ersten Schwierigkeiten durch entsprechende Auflagen und ständigen Rückfragen bis hin zur Veranlassung einer Sonderprüfung durch den Österreichischen

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen "Revisionsverband", in hohem Ausmaß nachgekommen ist und dadurch mit Sicherheit noch größere Schwierigkeiten vermieden hat.

Wie einleitend im Bericht ausgeführt wurde, wurde mit der Erstellung des Berichtes zugewartet, um zumindest in Ansätzen feststellen zu können, ob der neue Vorstand die zur Sanierung der Wohnbauvereinigung notwendigen bzw. empfohlenen Maßnahmen zu setzen imstande ist. Dazu kann vom Landesrechnungshof nach Vorliegen der im Dezember 1993 von der Generalversammlung genehmigten Bilanz 1992, festgestellt werden, daß die Aktivitäten des Vorstandes als in die gewünschte Richtung gehend beurteilt werden können. In diesem Zusammenhang soll besonders hingewiesen werden, daß sich die Liquidität, die ein besonderer Indikator für die wirtschaftliche Situation ist, von 69 % (1991) auf 123 % (1992) erhöht hat.

Die Schlußbesprechung fand am 1.2.1994 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft:

Mag. Max KLÖCKL, Obmann

Ing. Alfred FINK, Obmannstellvertreter

Landesrat a.D. Josef GRUBER, Vorsitzender des
Aufsichtsrats

von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR. DDr. Mag. Gerhard KAPL

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

Dr. Hans LEIKAUF

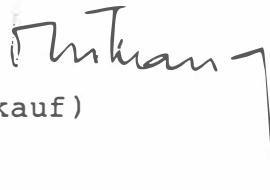
Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER

Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 25. Februar 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:



(Dr. Leikauf)