

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 V 7 - 1996/4



BERICHT

betreffend die
Überprüfung der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft
der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe,
reg. Gen. m. b. H., 8052 Graz

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

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

Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe, reg. Gen. m. b. H. , 8052 Graz

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im April 1996 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Einzelprüfung hat **OAR Othmar Rottenschlager** durchgeführt.

Prüfungsmaßstab ist nach § 9 LRH-VG 1982 die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, i.d.g.F. und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, i.d.g.F.

2.2 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, Obmannstellvertreter und vier weiteren Mitgliedern.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Mag. Max **Klöckl**

Walter **Scholger**

Ing. Rudolf **Brolli**

Ing. Alfred **Enko**

Friedrich **Krbez**

Franz **Neukam**

Funktion:

Obmann

Obmannstellvertreter

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Vorstandssitzungen:

1990 5

1991 6

1992 2

1993 4

1994 4

1995 3

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Horst Dürrauer	Vorsitzender
Ing. Peter Wolf	Vorsitzenderstellvertreter
Walter Hammer	Mitglied
Theodor Sitzwohl	Mitglied
Anton Schwarz	Mitglied
Bernhard Weiss	Mitglied

Aufsichtsratsitzungen:

1990	3
1991	3
1992	2
1993	3
1994	1
1995	1

Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1990	2
1991	3
1992	4
1993	4
1994	4
1995	3

c) Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 29. 5. 1990, 21. 3. 1991, 25. 6. 1992, 26. 11. 1993 und 2. 2. 1995 und somit nur teilweise der Satzung entsprechend abgehalten.

3. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1994 für die Bereiche Repräsentation und Werbungen keine Aufwendungen getätigt.

Auf dem Konto „Sonstiger Sachaufwand“ wurden teilweise Kosten für Baubesprechungen und Mieterversammlungen sowie vereinzelt für Inserate in diversen Tageszeitungen verbucht, wobei die Gesamtsumme der Aufwendungen in den Jahren 1990 bis 1994 für Repräsentation und Werbung durchschnittlich S 4.000,-- betrug.

Der Landesrechnungshof stellt daher fest, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Bereich Repräsentation und Werbung eingehalten wurden.

4. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

<u>Jahr:</u>	<u>Personalkosten:</u>
1990	S 372.352,10
1991	S 465.543,71
1992	S 668.003,05
1993	S 788.678,47
1994	S 833.079,40

Von der Bauvereinigung werden zwei Mitarbeiterinnen beschäftigt, wovon eine teilzeitbeschäftigt ist.

Der Anstieg der Personalkosten ab dem Jahre 1992 ist auf die erstmalige Bildung einer Rückstellung für nicht verbrauchte Urlaube bzw. auf die Auszahlung eines Jubiläumsgeldes im Jahre 1993 zurückzuführen.

Darüber hinaus war im Zeitraum 1. 7. 1994 bis 31. 12. 1994 eine Angestellte zusätzlich teilzeitbeschäftigt.

Zum Personalaufwand kann daher festgestellt werden, daß dieser im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft als angemessen zu beurteilen ist.

Die Kosten der Organe betragen in den einzelnen Jahren:

<u>Jahr:</u>	<u>Kosten der Organe:</u>
1990	S 161.736,36
1991	S 215.020,--
1992	S 258.342,50
1993	S 197.990,--
1994	S 207.503,60

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß nur der Obmann eine monatliche Entschädigung von derzeit S 16.060,-- erhält.

Der Obmannstellvertreter bezieht eine Aufwandsentschädigung in Höhe von S 873,-- monatlich.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig und erhalten keinerlei Entschädigung.

Zu den Kosten der Organe kann daher festgestellt werden, daß die Aufwendungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigungen entsprechen.

5. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer EDV-Anlage Leonhard abgewickelt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

6. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient gemäß § 16 Abs. 2, WEG 1975, i.d.g.F. der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und 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 Mieteigentümer.

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

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1, WGG 1979, i.d.g.F. 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 für in absehbarer Zeit vorzunehmenden nützlichen Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf.

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

7. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

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

So sollten z. B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden. Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, 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 die Bauvereinigung den gesetzlichen Bestimmungen nachgekommen ist.

8. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für Gemeinnützige Bauvereinigungen besteht die Verpflichtung für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick der Baukosten gegeben ist.

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

9. VERSICHERUNGEN

Mit der Abwicklung der Versicherungsangelegenheit ist ein Maklerbüro beauftragt. Durchgeführte Prämienvergleiche haben ergeben, daß in jedem Fall der kostengünstigste Abschluß getätigt wurde.

10. ABWICKLUNG DER BESTIMMUNGEN - ÜBER DIE „EIDESSTAATLICHE ERKLÄRUNG“

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnung hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstaatliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Diese eidesstaatliche Erklärung ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt 7 Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärung betreffend das Bauvorhaben Hart, Reinhold-Machold-Straße 20 - 25 überprüft und konnte festgestellt werden, daß in jedem einzelnen Fall sowohl die eidesstaatliche Erklärung vorliegt wie auch die Förderungswürdigkeit gegeben ist.

11. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1994 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

<u>Jahr:</u>	<u>Gewinn:</u>
1990	S 158.550,72
1991	S 494.970,17
1992	S 587.024,54
1993	S 110.933,08
1994	S 28.008,30

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

Jahr	ordentliche Gebarung in S	außerordentliche Gebarung in S	Summe in S
1990	11.351,62	147.199,10	158.550,72
1991	19.017,77	475.952,40	494.970,17
1992	61.817,31	525.207,23	587.024,54
1993	17.486,95	93.446,13	110.933,08
1994	- 138.811,80	166.820,10	28.008,30

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 - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind jene Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind die Erlöse aus erzieltm 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 und dgl. erfaßt.

Die Bauvereinigung erzielt, wie aus der Aufstellung ersichtlich, mit Ausnahme des Jahres 1994 Gewinne in beiden Gebarungsbereichen, wobei das Ergebnis der ordentlichen Gebarung dadurch beeinflußt ist, ob eine Bautätigkeit im jeweiligen Jahr stattfindet.

Zusammenfassend kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgehalten werden, daß die Ertragslage zufriedenstellend ist, die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert ist und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

12. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe, reg. Gen. m. b. H., 8052 Graz, Straßganger Straße 58.

Prüfungsauftrag:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 i.d.g.F. und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, i.d.g.F. sowie Prüfung auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1990 bis 1994.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung bestehenden Gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

Auf die zeitgerechte Abhaltung der Generalversammlungen sollte in Zukunft geachtet werden.

Repräsentation und Werbung:

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und die Werbung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß diese Aufwendungen den

Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 2 Personen, wobei der Personalaufwand im Jahre 1994 rund S 833.000,-- betrug.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß nur der Obmann eine monatliche Entschädigung von derzeit S 16.060,-- und der Obmannstellvertreter von derzeit S 873,-- monatlich erhält.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind ehrenamtlich tätig und erhalten keinerlei Entschädigung.

Zum Personalaufwand und den Kosten der Organe kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß diese Aufwendungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

Buchführung:

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer EDV-Anlage Leonhard abgewickelt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung und Betriebskostenabrechnung:

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

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

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

Versicherungen:

Mit der Abwicklung der Versicherungsangelegenheiten ist ein Maklerbüro beauftragt.

Durchgeführte Prämienvergleiche haben ergeben, daß in jedem Fall der kostengünstigste Abschluß getätigt wurde.

Abwicklung der Bestimmungen über die „Eidesstaatliche Erklärung“:

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnung hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstaatliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Im Zuge der Prüfung wurden diese Erklärungen betreffend das Bauvorhaben Hart, Reinhold-Machold-Straße 20 - 25 überprüft und konnte festgestellt werden, daß in jedem einzelnen Fall sowohl die eidesstaatliche Erklärung vorliegt wie auch die Förderungswürdigkeit gegeben ist.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1990 bis 1994 Gewinne zwischen S 28.000,-- und rund S 590.000,-- erzielt.

Zur wirtschaftlichen Lage kann daher festgestellt werden, daß die Ertragslage überaus zufriedenstellend, die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert ist und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

Die Schlußbesprechung fand am 12. September 1996 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrsbetriebe:

Obmann Mag. Max Klöckl
Obmannstellvertreter Walter Scholger
Aufsichtsratsvorsitzender Horst Dürbauer

vom Büro Landesrat Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid:

ORR Dr. Heinz Haselwander

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich Rauchlatner
ORR Dr. Dietlinde Forster

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther Grollitsch
Landesrechnungshofdirektorstv. w. HR Dr. Hans Leikauf
HR Dipl.-Ing. Horst Sparer
OAR Othmar Rottenschlager

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

Graz, 13. September 1996
Der Landesrechnungshofdirektor


(Dr. Grollitsch)