

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 G 14 - 1997/3



BERICHT

betreffend die Überprüfung der

GWS

**Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H., 8010 Graz**

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. 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

GWS

Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H., 8010 Graz

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Mai 1997 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

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

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1991 - 1995.

Prüfungsmaßstab ist nach § 9 Landesrechnungshof-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. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde 1951 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

GWS

**Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H.**

und hat ihren Sitz in **8010 Graz, Steyrergasse 5.**

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Laut Gesellschaftsvertrag erstreckt sich der **Geschäftsbereich** auf die gesamte Republik Österreich.

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt S 3 Mio. und verteilt sich wie folgt:

Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark, Graz	S 1 200 000,--
Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, Graz	S 900 000,--
Bankhaus Krentschker & Co. AG	S 900 000,--
Summe	S 3 000 000,--

Davon sind S 650 000,-- bar eingezahlt, der Rest wurde aus Gesellschaftsmitteln zugeführt.

2.2 ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer und zwar Frau **Mag. Renate Erhold** und Herrn **Ing. Johannes Geiger**.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit der gemäß § 30 b (2) G.m.b.H.-Gesetz höchstmöglichen Funktionsperiode.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Vorst. Dir. Dr. Jörg Bruckbauer	V
Dr. Walter Peinsipp	VSt
Mag. Anton Lampl	VSt
Dir. Mag. Eckhard Sackl	S
Bmst. Ing. Josef Letmaier	SSt
KR Bgm. Hermann Steinwender	M
Mag. Dietmar Moser	M

Kurzbezeichnungen: V = Vorsitzender, VSt = Vorsitzender-Stellvertreter, S = Schriftführer, SSt = Schriftführer-Stellvertreter, M = Mitglied.

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1991	5
1992	5
1993	4
1994	7
1995	5

Für den Aufsichtsrat ist laut Gesellschaftsvertrag eine Geschäftsanweisung nicht vorgesehen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat jedoch gemäß § 11 (4) des Gesellschaftsvertrages aus seinen Mitgliedern einen Prüfungsausschuß gebildet.

c) Generalversammlung

Die Generalversammlungen wurden regelmäßig abgehalten und zwar am 25. November 1991, 23. November 1992, 7. November 1994, 11. Dezember 1994, 4. Dezember 1995 und 2. Dezember 1996.

3. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 bis 1995 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1991	S 68 422,29	S 66 619,80
1992	S 116 251,03	S 340 853,41
1993	S 134 041,27	S 129 893,43
1994	S 136 691,38	S 163 498,75
1995	S 115 551,30	S 206 506,33

Der Repräsentationsaufwand besteht überwiegend aus Bewirtungskosten bei Baubesprechungen. Es wurden aber auch Ausgaben für Weihnachtsgeschenke und Weihnachtsfeiern für die Belegschaft getätigt.

Hiezu wird festgestellt, daß der Anlaßgrund und die teilnehmenden Personen **nur fallweise** auf den Belegen vermerkt sind. In diesem Zusammenhang hat der Landesrechnungshof zu bedenken gegeben, daß normalerweise bei Einladungen durch Bedienstete von Wohnbauträgern von diesen auch Tagesdiäten verrechnet werden. Die Verrechnung diesbezüglicher Diäten durch die Bediensteten ist aber nicht gerechtfertigt.

Die stichprobenweise Überprüfung hat ergeben, daß von der Bauvereinigung in solchen Fällen S 180,- vom Rechnungsbetrag abgezogen und dem Rechnungsleger nicht vergütet werden.

Für Aufwendungen anlässlich von Hausübergaben wird von der Bauvereinigung ein eigenes Konto geführt und betragen diese Kosten wie folgt:

Jahr	Kosten
1991	S 224 537,63
1992	S 71 781,91
1993	S 113 637,20
1994	S 71 889,07
1995	S 11 843,29

Der **Werbeaufwand** besteht hauptsächlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen, in denen bestimmte Bauvorhaben vorgestellt und angepriesen werden. Der erhöhte Aufwand im Jahre 1992 ist auf die Herausgabe einer Jubiläumsbroschüre „40 Jahre GWS“ um rund S 150 000,-- und einer Broschüre betreffend das Universitätsgebäude „Heinrichstraße“ um rund S 62 000,-- zurückzuführen.

Insgesamt kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **weitestgehend** eingehalten wurden.

4. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der **Personalaufwand** der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Jahr	Personalkosten
1991	S 29 277 828,92
1992	S 33 710 724,48
1993	S 38 231 084,76
1994	S 40 608 336,78
1995	S 43 588 547,74

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 86 Mitarbeiter beschäftigt, davon sind 10 teilzeitbeschäftigt.

Der Anstieg der Personalkosten ist überwiegend auf kollektivvertragliche Erhöhungen und Biennalsprünge zurückzuführen. Im Jahre 1993 wurde auch erstmals eine Rückstellung für Jubiläumsgelder in Höhe von rund S 1,9 Mio. gebildet und ab dem Jahre 1994 ist auch die 3%ige Kommunalsteuer in den Personalkosten enthalten.

Zum **Personalaufwand** kann 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:

Jahr	Kosten der Organe
1991	S 2 575 179,45
1992	S 2 510 151,79
1993	S 2 829 116,08
1994	S 2 967 045,08
1995	S 3 028 793,83

In diesen Kosten sind die Entschädigungen für den Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie der beiden Stellvertreter in Höhe von je S 40 000,-- und für alle weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates je S 30 000,-- enthalten.

Zu den Kosten der Organe ist ebenfalls festzustellen, daß diese Aufwendungen **angemessen** sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

5. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstattliche Erklärung“ auszufüllen und unterfertigen zu lassen. Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen stichprobenweise überprüft und konnte feststellen, daß **in jedem Fall** sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Desweiteren wird bemerkt, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde eine Prüfung hinsichtlich Einhaltung der Bestimmungen der „Eidesstattlichen Erklärung“ durchgeführt und keinerlei negative Feststellungen getroffen hat.

6. ENDABRECHNUNGEN

In den „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zu den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung dieser Bestimmung überprüft und kann feststellen, daß zum Stichtag 31. Juli 1997 in allen Fällen die Einjahresfrist eingehalten wurde.

Dies ist auch deshalb bemerkenswert, da es in der Vergangenheit immer wieder Schwierigkeiten mit der Einhaltung dieser Bestimmung gegeben hat und Rückstände von mehreren Jahren keine Seltenheit waren.

7. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 (2) des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Hierzu wird festgestellt, daß alle, die für ein Objekt Interesse zeigen, zu einem Informationsabend eingeladen werden. Im Verlaufe dieser Veranstaltung werden die Interessenten erfaßt und gegebenenfalls eine Zusage erteilt.

Sollte es nach diesem Abend zu wenig Wohnungswerber geben, werden nachträglich Interessierte berücksichtigt. Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Vergabe der Wohnung nachvollziehbar und objektiv erfolgte.

8. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 - 1995 **Gewinne** in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn
1991	S 7 836 768,51
1992	S 5 665 873,71
1993	S 6 478 269,44
1994	S 2 350 501, --
1995	S 1 400 725,97

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe
1991	S 2 346 959,16	S 5 489 809,35	S 7 836 768,51
1992	S 5 649 618,54	S 16 255,17	S 5 665 873,71
1993	S 12 859 911,21	- S 6 381 641,77	S 6 478 269,44
1994	S 8 033 701,91	- S 5 683 200,91	S 2 350 501, --
1995	S 5 718 334,77	- S 4 317 608,80	S 1 400 725,97

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 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 und dgl. - erfaßt.

Die Entwicklung zeigt, daß die Bauvereinigung in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat.

Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung sind vor allem durch Zinsaufwendungen für Grundstücksdarlehen geprägt. Eine Überrechnung dieser Aufwendungen kann erst bei Übereignung oder laufend über die Miete erfolgen.

Zur **wirtschaftlichen Situation** muß auch bemerkt werden, daß die Bauvereinigung rund S 1 Mio. Verlust pro Jahr durch leerstehende Wohnungen hat. Ein Grund dafür ist sicher eine unrichtige Erfassung des Bedarfes in kleineren Gemeinden bzw. bei Mietwohnungen auch die Säumigkeit von Gemeinden, die sich ein Einweisungsrecht ausbedungen haben jedoch keine Mieter namhaft machen.

Allgemein ist noch festzuhalten, daß die **Buchhaltung tagfertig** ist, die Abwicklung der Betriebskostenabrechnung und die Einhaltung der Bestimmungen über die Rücklage zur Vorsorge und zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die Bestimmung über das gesonderte Bankkonto für jedes Bauvorhaben **ordnungsgemäß** erfolgt.

Ebenso wird bei den Versicherungen der jeweils kostengünstigste Abschluß getätigt.

Bemerkenswert ist, daß die Bauvereinigung für jedes einzelne Bauvorhaben eine genaue Kalkulation erstellt und daher in der Lage ist, auch bei jedem Bauvorhaben die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Üblicherweise wird der gesamte Bereich der Bauverwaltung betrachtet und es erfolgt keine Einzelkalkulation.

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die wirtschaftliche Situation **geordnet und gesichert** erscheint.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

GWS

Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft

für Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H., 8010 Graz, Steyrergasse 5.

Prüfungsauftrag:

Prüfung des Rechnungswesen 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 1991 - 1995.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in Rechtsform einer Ges. m. b. H. bestehenden Gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlich vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

Repräsentation und Werbung:

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und Werbung wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß diese Aufwendungen den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 86 Mitarbeiter, davon sind 10 teilzeitbeschäftigt.

Der Personalaufwand im Jahr 1995 betrug rund S 43 600 000,--.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie seine beiden Stellvertreter Entschädigungen in Höhe von je S 40 000,-- und alle weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates je S 30 000,-- erhalten.

Zum Personalaufwand und zu den Kosten der Organe wird vom Landesrechnungshof bemerkt, daß diese Aufwendungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

Eidesstattliche Erklärung:

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

Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, daß **in jedem Fall** sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Desweiteren wird bemerkt, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde eine Prüfung hinsichtlich Einhaltung der Bestimmungen der „Eidesstattlichen Erklärung“ durchgeführt und keinerlei negative Feststellungen getroffen hat.

Endabrechnung:

In den „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zu den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Die Überprüfung hat ergeben, daß zum Stichtag 31. Juli 1997 in allen Fällen die Einjahresfrist eingehalten wurde.

Dies ist bemerkenswert, da es in der Vergangenheit immer wieder Schwierigkeiten mit der Einhaltung dieser Bestimmung gegeben hat und Rückstände von mehreren Jahren keine Seltenheit waren.

Modalitäten bei der Wohnungsvergabe:

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 (2) des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Im Zuge dieser Überprüfung konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Vergabe der Wohnungen nachvollziehbar und objektiv erfolgte.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 - 1995 **Gewinne** zwischen S 1,4 Mio. bis S 7,8 Mio. erzielt. Hier ist vor allem festzustellen, daß die Bauvereinigung in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung sind vor allem durch Zinsaufwendungen für Grundstücksdarlehen geprägt. Eine Überrechnung dieser Aufwendung kann erst bei Übereignung oder laufend über die Miete erfolgen.

Zur **wirtschaftlichen Situation** muß bemerkt werden, daß die Bauvereinigung rund S 1 Mio. Verlust pro Jahr durch leerstehende Wohnungen hat. Ein Grund dafür ist sicher eine unrichtige Erfassung des Bedarfes in kleineren Gemeinden bzw. bei Mietwohnungen auch die Säumigkeit von Gemeinden, die sich ein Einweisungsrecht ausbedungen haben, jedoch keine Mieter namhaft machen.

Allgemein ist noch festzuhalten, daß die **Buchhaltung tagfertig** ist, die Abwicklung der Betriebskosten und die Einhaltung der Bestimmungen über die Rücklage zur Vorsorge und zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die Bestimmung über das gesonderte Bankkonto für jedes Bauvorhaben **ordnungsgemäß** erfolgt.

Ebenso wird bei den Versicherungen der jeweils kostengünstigste Abschluß getätigt.

Zusammenfassend wird daher vom Landesrechnungshof festgestellt, daß die wirtschaftliche Situation **geordnet und gesichert** erscheint.

Graz, 22. September 1997

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)