

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 Sch 4 - 1997/4

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
SCHÖNEREN ZUKUNFT Steiermark, Ges.m.b.H.,
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft, 8041 Graz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT	2
2.1 Rechtliche Grundlagen	2
2.2 Organe der Gesellschaft	3
III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	5
IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	6
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	6
VI. ENDABRECHNUNGEN	7
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	7
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	8
IX. ZUSAMMENFASSUNG.....	10

Graz, im November 1998

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

**Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Steiermark, Ges.m.b.H.**

durchgeführt.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1993 - 1997.

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

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i. d. g. F. und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i. d. g. F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1957 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Steiermark, Ges.m.b.H.“**

und hat ihren Sitz in **8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289.**

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

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

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt S 21 500 000,-- und verteilt sich wie folgt:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Ges.m.b.H., Wien	19 850 000,--
Verein Heimat und Frieden, Wien	75 000,--
Verein Genossenschaftshaus Wiener Neudorf	75 000,--
Landeshypothekenbank Steiermark	1 500 000,--
	<u>21 500 000,--</u>

Das Stammkapital ist bis auf einen Betrag von S 340 000,--, der aus einer Umwandlung von Rücklagen stammt, bar einbezahlt.

2.2 Organe der Gesellschaft

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

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer, Frau Dr. Michaela Weiser und Herrn Ing. Erich Bauer.

b) Aufsichtsrat

Dieser hat gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer dem GmbH-Gesetz entsprechenden Amtsdauer zu bestehen.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Techn. Rat Ing. Hubert WACHAHUBER	Vorsitzender
Dr. Helmut MAJCEN	Vorsitzender-Stellvertreter
Ing. Erich FLEISCHHACKER	Schriftführer
Mag. Dr. Günter TSCHEPL	Mitglied
Univ.-Prof. Dr. Romuald BERTL	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1993	3
1994	3
1995	3
1996	3
1997	3

Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsanweisung, die an das Verbandsmuster angelehnt ist.

c) Generalversammlung

Die Generalversammlungen wurden regelmäßig abgehalten und zwar am 20. Dezember 1993, 14. Dezember 1994, 29. März 1995, 13. Dezember 1995, 18. Juli 1996, 11. Juli 1997 und 25. Juni 1998.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1993	3 928,01	13 724,77
1994	2 354,61	1 718,57
1995	4 526,30	2 064,90
1996	13 809,60	22 040,01
1997	8 974,70	17 618,81

Der **Repräsentationsaufwand** besteht überwiegend aus Bewirtungskosten bei Baubesprechungen aber auch aus Trinkgeldern für Bedienstete diverser Baufirmen.

Der **Werbeaufwand** besteht hauptsächlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen, in denen bestimmte Bauvorhaben vorgestellt werden.

Insgesamt kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Die Gesellschaft hat **keine** eigenen Angestellten. Die Arbeiten werden seit 1. Jänner 1992 von Angestellten der Hauptgesellschafterin „Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Ges.m.b.H.“, Wien, erledigt.

Mit der Hauptgesellschafterin „Schönere Zukunft Wien“ besteht ein Betreuungsvertrag mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1992. Demnach werden von dieser alle erforderlichen Geschäfte gemäß § 7 WGG 1979 im kaufmännisch administrativen und technischen Bereich - im Namen und auf Rechnung der „Schönenen Zukunft Steiermark“ - durchgeführt.

Als Betreuungshonorar kommt der tatsächliche Aufwand ohne Gewinnaufschlag zur Verrechnung.

Festzustellen ist auch, daß die Organe **keinerlei** Entschädigung erhalten.

V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß eine „Eidesstattliche Erklärung“ ausfüllen 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.

VI. ENDABRECHNUNGEN

In 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 Einhaltungen dieser Bestimmung überprüft und kann feststellen, daß in **allen** Fällen die Einjahres-Frist eingehalten wurde.

VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE

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

Die Bauvereinigung hat gesellschaftsintern einen **Wohnungsvergabeausschuß** eingerichtet, der bemüht ist, objektive Gesichtspunkte, wie den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße, die Einkommensverhältnisse sowie die Dauer der Voranmeldezeit weitreichendst zu berücksichtigen, wobei der Ausgangspunkt die Angaben in den Anmeldebögen sind.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Vergabe der Wohnungen **nachvollziehbar und objektiv** erfolgte.

VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn
1993	19 667,32
1994	29 847,19
1995	308 149,92
1996	289 704,99
1997	541 911,37

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe o. u. ao. Gebarung
1993	45 158,22	- 25 490,90	19 667,32
1994	38 360,33	- 8 513,14	29 847,19
1995	292 041,11	16 108,81	308 149,92
1996	93 887,54	195 817,45	289 704,99
1997	725 501,70	- 183 590,33	541 911,37

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte 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.

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 zur Wertberichtigung, Ausbuchungen von Forderungen u. 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 Zuweisungen zu Rücklagen begründet.

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

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

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Steiermark, Ges.m.b.H.
8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289

Prüfungsgegenstand:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 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 1993 - 1997.

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 den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung hat **keine** eigenen Angestellten. Die Arbeiten werden seit 1. Jänner 1992 von Angestellten der Hauptgesellschafterin „Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT Ges. m. b. H., Wien“ erledigt. Als Betreuungshonorar kommt der tatsächliche Aufwand ohne Gewinnaufschlag zur Verrechnung. Festzustellen ist, daß die Organe der Bauvereinigung **keinerlei** Entschädigung erhalten.

Eidesstattliche Erklärungen:

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.

Endabrechnungen:

In 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 Bestimmungen überprüft und kann feststellen, daß in **allen** Fällen die Einjahres-Frist eingehalten wurde.

Modalitäten bei der Wohnungsvergabe:

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993

darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Weise 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:

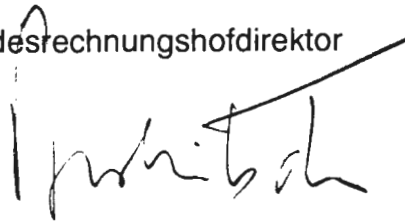
Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 Gewinne zwischen S 20 000,-- bis rund S 550 000,-- erzielt. Hier ist vor allem festzustellen, daß die Bauvereinigung in **allen** Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat.

Außerdem 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 Bestimmungen über das gesonderte Bankkonto für jedes Bauvorhaben **ordnungsgemäß** erfolgt.

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

Graz, 23. November 1998

Der Landesrechnungshofdirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', with a long horizontal stroke extending to the right.

(Dr. Grollitsch)