

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 E 9 - 1998/13

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
ENNSTAL, reg. Gen.m.b.H.
8940 Liezen, Siedlungsstraße 2

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	2
2.1 Rechtliche Grundlagen	2
2.2 Organe der Genossenschaft	2
III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	6
IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	7
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	9
VI. ENDABRECHNUNGEN	9
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	10
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	11
IX. ZUSAMMENFASSUNG.....	14

Graz, im NOVEMBER 1999

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 Siedlungsgenossenschaft
ENNSTAL
reg. Gen. m. b. H., 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2“**

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 GENOSSENSCHAFT

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1947 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Ennstal, reg. Gen.m.b.H.“**

und hat ihren Sitz in 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

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

Der **Geschäftsbereich** erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Mit Stichtag 31. Dezember 1998 waren 41 980 Geschäftsanteile gezeichnet.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,00.

Für neueintretende Mitglieder besteht die Verpflichtung, 3 Geschäftsanteile zu zeichnen, wobei sich für ein Ehepaar (2 Mitglieder) die Zeichnungspflicht auf auch nur 3 Anteile beschränkt. Das **Geschäftsguthaben** umfaßt zum Stichtag 31. Dezember 1998 **S 12 594 000,00**.

2.2 Organe der Genossenschaft

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

a) Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus mindestens 3 und höchstens 8 Mitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Mag. Dr. Franz HUBER	Obmann
Erich MAIER	Obmannstellvertreter
BR. a. D. Adolf SCHACHNER	Mitglied
Konrad TIEFENBACHER	Mitglied
Mag. Willibald FLUCH	Mitglied

Vorstandssitzungen:

Jahr	Anzahl
1993	8
1994	8
1995	10
1996	10
1997	10

Gemeinsame Sitzungen (Vorstand mit Aufsichtsrat):

Jahr	Anzahl
1993	5
1994	5
1995	5
1996	4
1997	5

b) Aufsichtsrat

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

Der **Aufsichtsrat** setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Ing. Wolfram SACHERER	Vorsitzender
Dir. Mag. Hubert KREUCH	1. Vorsitzenderstellvertreter
Johann PICHLER	2. Vorsitzenderstellvertreter
Johann SEEBACHER	Mitglied
Bgm. a. D. Heinrich RUFF	Mitglied
Rupert KANDLBAUER	Mitglied
Bgm. a. D. OSR Konrad BERGMANN	Mitglied
LAbg. a. D. Bgm. Günther OFNER	Mitglied
LAbg. Karl-Heinz VOLLMANN	Mitglied
Bgm. Peter SCHLACHER	Mitglied
Friedrich KLOPF	Mitglied
Bgm. Hermann AUERNIGG	Mitglied
Bgm. Bernhard ROSENBERGER	Mitglied
AV Karl WEIß	Mitglied
Stadtrat Walter NEUHOLD	Mitglied
Bgm. Wilhelm KRAML	Mitglied
Dir. Günther KOSTAN	Mitglied
Dkfm. Kurt SAGMEISTER	Mitglied
Bgm. a. D. RR Paul DOUNIK	Mitglied
Bgm. Friedrich WEISSENBACHER	Mitglied
OAR Reinhold LANGER	Mitglied

Aufsichtsratssitzungen:

Jahr	Anzahl
1993	1
1994	1
1995	1
1996	1
1997	2

Alle anderen Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat gemäß § 6, 10 und 11 der Geschäftsanweisung folgende Ausschüsse gebildet:

Prüfungsausschuß

Wohnungsausschuß

Bauausschuß

c) Generalversammlung

Satzungsgemäß soll die ordentliche Generalversammlung spätestens im Juni jedes Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 25. Juni 1993, 24. Juni 1994, 23. Juni 1995, 28. Juni 1996, 27. Juni 1997, 26. Juni 1998 und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

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	115 450,16	1 555 192,91
1994	112 141,27	1 658 420,61
1995	170 238,09	1 382 324,02
1996	195 380,45	1 007 842,76
1997	87 413,86	1 071 658,78

Der **Repräsentationsaufwand** der Bauvereinigung besteht fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen anlässlich von Baubesprechungen, Widmungen und diversen Tagungen.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Einzelbelege hat ergeben, daß der Anlaßgrund und der Teilnehmerkreis auf den Belegen vermerkt ist.

Der **Werbeaufwand** setzt sich großteils aus Aufwendungen für die Zeitschrift „Ennstal“, aus Kosten für Feste der Hausgemeinschaften und Inseraten in diversen Tages- und Bezirkszeitungen sowie in örtlichen Mitteilungsblättern zusammen.

Zusammenfassend kann zu den Aufwendungen für Repräsentation und Werbung vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand bezogen auf die Größe der Bauvereinigung **nicht** überhöht ist und den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

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

Jahr	Aufwand
1993	84 721 378,98
1994	89 336 383,91
1995	94 354 225,31
1996	94 466 532,40
1997	96 337 429,56

Zum Prüfungszeitpunkt waren 83 Personen als Dienstnehmer beschäftigt davon 11 Personen mit Teilzeit.

Bemerkt wird außerdem, daß im Personalaufwand die Aufwendungen für die Vorstandsmitglieder enthalten sind und es kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand angemessen ist.

Die **Kosten der Organe** betragen in den einzelnen Jahren:

Jahr	Kosten der Organe
1993	247 110,68
1994	276 058,84
1995	300 725,75
1996	285 125,81
1997	372 941,88

In den Kosten der Organe sind die Aufwendungen für den Aufsichtsrat und für die Generalversammlung enthalten.

Von den Aufsichtsratsmitgliedern erhält der Vorsitzende eine Pauschalentschädigung in Höhe von S 1 500,00, die ab 1997 auf S 6 000,00 angehoben wurde und der Stellvertreter des Vorsitzenden erst ab 1997 eine Pauschalvergütung in Höhe von S 4 000,00.

Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten Sitzungsgelder und zwar S 1 000,00 für tatsächlich besuchte Sitzungen. Dieser Betrag wurde ab 1997 auf S 1 200,00 pro tatsächlich besuchter Sitzung erhöht.

Zu den Kosten der Organe kann daher zusammenfassend festgestellt werden, daß der Aufwand angemessen ist und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

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 Einhaltung dieser Bestimmung überprüft und kann feststellen, daß die nicht unerheblichen Rückstände vollständig beseitigt wurden und nunmehr in allen Fällen die Einjahres-Frist eingehalten wird.

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 arbeitet bei der Wohnungsvergabe grundsätzlich mit den Gemeinden zusammen, sollten trotzdem Wohnungen zur Vergabe bleiben, werden diese aufgrund von Vormerklisten vergeben, wobei Sozialfälle zeitlich vorgezogen werden.

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	31 587 422,04
1994	37 959 304,72
1995	32 385 881,20
1996	18 771 849,89
1997	25 702 994,87

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe o. u. ao. Gebarung
1993	21 178 725,96	10 408 696,08	31 587 422,04
1994	30 743 490,43	7 215 814,28	37 959 304,72
1995	19 718 874,13	12 667 007,07	32 385 881,20
1996	11 168 820,82	7 603 029,07	18 771 849,89
1997	15 039 674,17	10 663 320,70	25 702 994,87

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 zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen u. dgl. - erfaßt.

Die Entwicklung zeigt, daß die Bauvereinigung in allen Jahren sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung ist noch anzuführen, daß mit zahlreichen gemeinnützigen Bauvereinigungen Betreuungsverhältnisse bestehen. So wird z. B. die „**Neue Heimat**“, **Graz**, die „**Wohnbau-Nord-Ost**“, **Wien**, die „**GEWOG-Neues Heim**“, **Ranshofen** und die „**Vorstädtische Kleinsiedlung**“, **Klagenfurt** von der Ennstal betreut. Darüber hinaus hat die Bauvereinigung mit Abtretungsvertrag vom 16. Dezember 1997, 50 % der Anteile der Gemeinnützigen Bauvereinigung „**Kärntner Friedenswerk**“, mit **Sitz in Klagenfurt** übernommen. Darüber hinaus ist noch zu berichten, daß seit 24. November 1998 ein Kooperationsabkommen mit der **BAWAG** besteht, in dem festgelegt ist, auf allen Gebieten des geförderten Wohnbaues eng zusammen zu arbeiten. Mit 25. Juni 1990 wurde dieses Abkommen ergänzt und erweitert sowie festgelegt, daß der **BAWAG** das Recht auf die Bestellung eines Geschäftsmitgliedes für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzwesen und EDV solange zusteht, als die von ihr gewährten zinsgünstigen Darlehen über eine Höhe von mindestens **S 50 Mio.** belaufen. Zum Berichtszeitraum beträgt das Kreditvolumen mit der **BAWAG** **rund S 150 Mio.** mit einer Verzinsung von **4 %**. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, daß es für die Bauvereinigung „günstig“ ist, einen verlässlichen Kreditpartner gefunden zu haben.

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 9 Abschluß getätigt.

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

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

ENNSTAL

reg. Gen. m.b.H. 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2

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 Genossenschaft 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 beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 83 Mitarbeiter, davon sind 11 teilzeitbeschäftigt.

Der Personalaufwand im Jahr 1997 betrug rund S 96 300 000,00.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß der Vorsitzende des Aufsichtsrates eine Pauschalentschädigung in Höhe von S 6 000,00 und der Stellvertreter des Vorsitzenden eine Pauschalvergütung in Höhe von S 4 000,00 erhalten.

Alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten S 1 200,00 Sitzungsgeld pro tatsächlich besuchter Sitzung.

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 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 „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 nicht unerhebliche Rückstände vollständig beseitigt wurden und nunmehr 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 18,7 bis 37,9 Mio. erzielt. Hier ist vor allem festzustellen, daß die Bauvereinigung in **allen** Jahren sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Zur wirtschaftlichen Situation ist noch zu berichten, daß die Bauvereinigung mit zahlreichen gemeinnützigen Bauvereinigungen Betreuungsverhältnisse eingegangen ist.

Außerdem 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 Bestimmungen 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.**

Stellungnahme des Landesrates Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid:

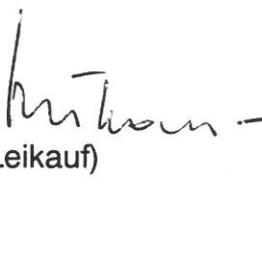
Der vorliegende Bericht ergibt ein insgesamt ausgezeichnetes Ergebnis und werden damit auch die einzelnen Jahresberichte des Revisionsverbandes bestätigt.

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:

Der gegenständliche Prüfbericht obigen Betreffs wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Graz, 2. November 1999

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter


(Dr. Leikauf)