

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 Q 12 - 1999/9

Gebarungskontrolle steirischer Wohnbauträger

gemäß LRH-VG § 26 Abs. 2, Z 4

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|------------------------------|---|
| I. PRÜFUNGSaufTRAG..... | 1 |
| II. PRÜFUNGSERgEBNISSE | 3 |

Graz, im SEPTEMBER 2000

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 26 Abs. 2, Z 4 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz, LGBl. Nr. 59/82, in der geltenden Fassung können Mitglieder der Landesregierung für ihren jeweiligen Geschäftsbereich Anträge auf Gebarungskontrolle stellen.

Mit Schreiben vom 26. März 1999 hat der damals zuständige Landesrat, Architekt Dipl.-Ing. Michael Schmid, den Landesrechnungshof beauftragt, eine Querschnittsprüfung bei allen steirischen Wohnbauunternehmungen durchzuführen.

Folgende Punkte sollen überprüft werden:

1. Einhaltung der Limitierung der Grundstückskosten (§ 5 Abs. 1 Z 10 Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993)
2. Begrenzung der Aufwertung mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Anwaltschaftsvertrages bei Eigentumswohnungen bzw. mit dem Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauches bei Mietwohnungen
3. Höhe der Verzinsung im Falle von Fremdfinanzierungen (die Konditionen dieser Darlehen sind zwar nicht limitiert, es ist jedoch zu erwarten, dass auch diese Darlehen zumindest gleich günstig sind wie diejenigen, die für den Bau eingesetzt werden)
4. Vergleich der Grundstücksfinanzierung durch Geldinstitute, die Gesellschafter von Bauvereinigungen sind, mit Grundstücksfinanzierungen durch andere Geldinstitute
5. Allfällige Zusammenhänge zwischen den Konditionen der Darlehen zur Grundstücksfinanzierung und der Verzinsung von Rücklagen

6. Außerdem wurde noch ersucht, eine Stellungnahme darüber abzugeben, ob neben der jährlichen Aufwertung des Grundstückes im Hinblick auf

§ 13 Abs. 2 Z 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und § 2 der Entgeltrichtlinienverordnung die übliche volle Verzinsung der Eigenmittelfinanzierung oder Fremdfinanzierung von Grundstücken als Vorschreibung sinnvoll erscheint.

Aufgrund eines zusätzlichen Antrages (Schreiben vom 20. Juli 1999) von Landesrat Architekt Dipl.-Ing. Michael Schmid wurde der Prüfungsauftrag erweitert:

7. Überprüfung der Gehaltsstrukturen innerhalb der Führungsebene steirischer gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften.

II. PRÜFUNGSERGEBNISSE

ad 1 **Einhaltung der Limitierung der Grundstückskosten**

Im § 5 Abs. 1 Z 10 Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 ist normiert, dass die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen nur dann erfolgen darf, wenn die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Anschließungskosten, außer bei Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen in bestehenden Gebäuden, zusammen nicht mehr als 10 % in begründeten Ausnahmefällen nicht mehr als 25 % der Fixbeträge gemäß § 10 einschließlich allfälliger Zuschläge und zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer betragen; dem Voreigentümer oder Vermittler des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes darf weder ein Planungsauftrag noch ein Eintrittsrecht zum Preis des Billigstbieters eingeräumt werden.

Der Landesrechnungshof hat sämtliche Grundstückskäufe ab 1994 überprüft und kann die Einhaltung der zitierten Bestimmung in allen Fällen feststellen.

Ergänzend wird berichtet, dass bereits in der seinerzeitigen Querschnittsprüfung, LRH 24 Q 11 - 1997/4 diese Bestimmung überprüft wurde, wobei zum damaligen Zeitpunkt nur eine relativ geringe Anzahl von Objekten nach den Wohnbauförderungsgesetz 1993 abgerechnet war.

ad 2 **Begrenzung des Zeitpunktes der Aufwertung**

In der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis für die Überlassung von Räumen und Grundstücken) durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgelttrichtlinienverordnung) wird im § 2 festgelegt, dass bei der Ermittlung der Grundkosten der Indexwert des Monats in dem das Grundstück erworben wurde und der Indexwert des zweitvorangegangenen Monats vor entweder erstmalige Überlassung des

Gebrauches bei Mietwohnungen oder zum Zeitpunkt des Anwaltschaftsvertrages bei Eigentumswohnungen begrenzt ist.

Der Landesrechnungshof hat diese Bestimmung überprüft und es kann die Einhaltung in fast allen Fällen festgestellt werden.

Der Prüfungsumfang betrug ca. 800 Kalkulationen, wobei bei einem „kleinem“ Wohnbauträger **keine** Kalkulation erstellt wurde, sondern der ortsübliche Quadratmeterpreis dem Kaufpreis zu Grunde lag.

ad 3 Höhe der Verzinsung im Falle von Fremdfinanzierungen

Der Landesrechnungshof kann erfreulicherweise berichten, dass bis auf einige wenige Einzelfälle sämtliche Grundstücke mit Eigenmitteln finanziert wurden. In den vereinzelt Fällen der Fremdfinanzierungen waren die Konditionen der Darlehen, denen, die für den Bau eingesetzt werden, gleichwertig.

ad 4 Vergleich der Grundstücksfinanzierungen durch Geldinstitute die Gesellschafter von Bauvereinigungen sind, mit Grundstücksfinanzierungen durch andere Geldinstitute

Die Überprüfung hat ergeben, dass jene Bauvereinigungen, die Geldinstitute als Gesellschafter haben, **sämtliche** Grundstücke mit Eigenmitteln finanziert haben.

ad 5 Allfällige Zusammenhänge zwischen den Konditionen der Darlehen zur Grundstücksfinanzierung und der Verzinsung von Rücklagen

Solche Zusammenhänge wurden im Zuge der Überprüfung nicht vorgefunden, da wie schon vorher erwähnt, 100 Prozent der Grundstücke mit Eigenmitteln finanziert worden sind.

ad 6 Stellungnahme ob neben der jährlichen Aufwertung des Grundstückes im Hinblick auf § 13 Abs. 2 Z 3 WGG und § 2 der Entgelttrichtlinienverordnung die übliche volle Verzinsung bei

Eigenmittelfinanzierung oder Fremdfinanzierung von Grundstücken als Vorschreibung sinnvoll erscheint

Diese Frage ist mit Änderung der Wohnrechtsnovelle 1999, Bundesgesetzblatt 147 aus 1999 hinfällig, da in dieser Novelle im § 13 Abs. 2 Z 3 festgelegt wurde, dass „die Grundkosten ausgehend von Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbes entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes oder mit einer angemessenen Verzinsung und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmittel unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung von notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu den nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen“.

Vom Landesrechnungshof wird dazu ergänzend bemerkt, dass die Bauvereinigen schon vor in Kraft treten der Wohnrechtsnovelle immer wieder auf die Aufwertung verzichtet haben, da sie aus wirtschaftlichen Gründen (Verwertungsprobleme) den höheren Preis nicht verrechnen konnten.

ad 7 Überprüfung der Gehaltsstrukturen innerhalb der Führungsebene steirischer gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften

Zu diesem Punkt wird vom Landesrechnungshof ausgeführt, dass die Gehaltsstrukturen innerhalb der Führungsebene steirischer gemeinnütziger Wohnbauunternehmen den gesetzlichen Bestimmungen mit einer einzigen Ausnahme (Steirisches Wohnungsunternehmen, Frohnleiten) entsprechen.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:

Der gegenständliche Prüfbericht wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Von Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 11. September 2000
Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

(Dr. Leikauf)