

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 L 10 - 1999/14

betreffend die

**stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
Gemeinnützigen Wohn-, Bau und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

LEYKAM

8101 Gratkorn, Brucker Straße 17

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT	2
2.1 Rechtliche Grundlagen	2
2.2 Organe der Gesellschaft	2
III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	4
IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	5
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	7
VI. ENDABRECHNUNGEN	7
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	8
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	9
IX. ZUSAMMENFASSUNG	11

Graz, im JÄNNER 2000

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

„Leykam“

Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.,

Brucker Straße 17, 8101 Gratkorn

durchgeführt.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1994 - 1998.

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 1953 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

Leykam

Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in **8101 Gratkorn, Brucker Straße 17.**

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 Bundesland Steiermark.

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

Sappi (vormals: KNP LEYKAM Gratkorn GmbH)	S 495 000,--
Leykam-Mürztaler Papier- und Zellstoff AG	<u>S 5 000,--</u>
	<u>S 500 000,--</u>

2.2. Organe der Gesellschaft

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

a) Geschäftsführer

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Vinzenz Zach.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus höchstens zehn Mitgliedern mit einer 4-jährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dipl.-Ing. Dr. Alois Dieter Radner	Vorsitzender
Karl-Heinz Frommknecht	Vorsitzender-Stellvertreter
Dr. Kurt Sibetschnik	Schriftführer
Dr. Ewald Hunstein	Schriftführer-Stellvertreter
Elmar Fandl	Mitglied
Mag. Robert Hochmayer	Mitglied
Ing. Wolfgang Kamedler	Mitglied
Dr. Karl Kamper	Mitglied
Franz Piller	Mitglied
Herbert Terler	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1994	2
1995	4
1996	3
1997	3
1998	4

c) Generalversammlung

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 3. August 1994, 10. Juli 1995, 27. Juni 1996, 16. Juni 1997 und 24. Juni 1998 - und somit rechtzeitig - abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1994 - 1998 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1994	73 007,39	29 802,53
1995	55 855,97	106 133,22
1996	47 306,69	87 260,75
1997	54 917,21	61 621,83
1998	68 679,96	70 745,04

Der **Repräsentationsaufwand** setzt sich hauptsächlich aus Aufwendungen bei Hausübergaben, Mieterbesprechungen und den Kauf von Weihnachtsgeschenken zusammen.

Der **Werbeaufwand** besteht überwiegend aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen, aber auch aus Kosten für Werbetafeln und deren Aufstellung.

Der erhöhte Werbeaufwand im Jahre 1995 ist überwiegend auf Inseratkosten für die Verwertung von 13 Einfamilienhäusern zurückzuführen. Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit weitestgehend beachtet wurden, wobei aber nach Meinung des Landesrechnungshofes speziell im Bereich „Werbung“ Einsparungen durchaus möglich sind.

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

Die Rechtsabteilung 14 schließt sich der Meinung des Bauträgers an, daß aufgrund des geänderten Wohnungsmarktes in nächster Zeit sogar vermehrt Werbung in Form von Inseraten und Werbetafeln notwendig werden wird, um allfällige, wirtschaftlich schwerwiegendere Leerstellungskosten zu vermeiden.

Der Landesrechnungshof repliziert:

Der Landesrechnungshof repliziert hierzu, daß aufgrund des erforderlichen Werbeaufwandes Wohnungen zu verkaufen oder vermieten, ein gewisser **Sättigungsgrad** im sozialen Wohnbau erreicht ist.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Jahr	Personalaufwand
1994	3 447 396,87
1995	3 543 695,33
1996	3 756 738,21
1997	4 100 044,06
1998	4 205 647,66

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 6 Personen, wobei 3 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind.

Zu erwähnen ist, daß sämtliche Mitarbeiter zwar Angestellte der Bauvereinigung sind, aber sowohl für die Mitarbeiter wie auch für den Geschäftsführer der Kollektivvertrag der Hauptgesellschafterin den Lohnzahlungen zugrunde liegt.

Die Organe der Bauvereinigung sind unentgeltlich tätig. Als „Kosten der Organe“ sind in den einzelnen Jahren nur Bewirtungskosten anlässlich abgehaltener Aufsichtsratssitzungen angefallen.

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß sowohl der Personalaufwand wie auch die Kosten der Organe angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

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 kann 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 Bauvereinigung den entsprechenden Bestimmungen nachgekommen ist.

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.

Dazu ist festzuhalten, daß in Gratkorn als auch in Bruck an der Mur, freiwerdende Wohnungen mittels einer eigenen EDV-Liste jeweils an den Wohnungsausschuß der Papierfabrik Gratkorn bzw. Bruck und in Gratkorn zusätzlich an die Marktgemeinde Gratkorn bekannt gegeben werden.

Diese haben sodann maximal 3 Monate Gelegenheit, eine Zuweisung zu tätigen, andernfalls die Wohnungen durch Aushang vergeben würden.

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

VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1994 - 1998 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn
1994	1 774 437,53
1995	2 234 374,19
1996	2 565 077,84
1997	1 443 655,15
1998	3 272 682,68

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe o. u. ao. Gebarung
1994	2 487 943,38	- 713 505,85	1 774 437,53
1995	4 142 856,79	- 1 908 482,60	2 234 374,19
1996	6 437 580,91	- 3 872 503,07	2 565 077,84
1997	6 558 137,87	- 5 114 482,72	1 443 655,15
1998	9 099 194,14	- 5 826 511,46	3 272 682,68

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.

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 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 durch Zuweisungen zu Rücklagen, vor allem durch Zuweisung zur Rücklage für Mehrtilgung begründet.

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.

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

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Gemeinnützige Wohn-, Bau und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

LEYKAM

8101 Gratkorn, Brucker Straße 17

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 1994 - 1998.

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, wobei aber nach

Meinung des Landesrechnungshofes speziell im Bereich Werbung Einsparungen durchaus möglich wären.

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

Die Rechtsabteilung 14 schließt sich der Meinung des Bauträgers an, daß aufgrund des geänderten Wohnungsmarktes in nächster Zeit sogar vermehrt Werbung in Form von Inseraten und Werbetafeln notwendig werden wird, um allfällige, wirtschaftlich schwerwiegendere Leerstellungskosten zu vermeiden.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 6 Personen, wobei 3 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt sind.

Der Personalaufwand im Jahre 1998 betrug rund **S 4,2 Mio.**

Die Organe der Bauvereinigung sind unentgeltlich tätig.

Zum Personalaufwand und zu den Kosten der Organe kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, 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 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 1994 - 1997 Gewinne zwischen **S 1,4 Mio. bis rund S 3,2 Mio.** 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.

Stellungnahme der Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic:

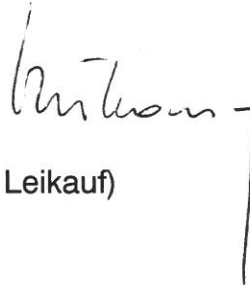
Von Frau Landeshauptmann langte keine Stellungnahme ein.

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:

Vom Landesfinanzreferenten langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 10. Jänner 2000

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leikauf', with a vertical line extending downwards from the end of the signature.

(Dr. Leikauf)