

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 D 2 - 2000/9

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
Siedlungsgenossenschaft Donawitz
gemeinnützige reg. Wohnbaugesellschaft m.b.H.,
8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT	2
2.1 Rechtliche Grundlagen	2
2.2 Organe der Genossenschaft	2
III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	5
IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	6
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	9
VI. ENDABRECHNUNGEN	9
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	10
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	10

Graz, im März 2001

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

**„Siedlungsgenossenschaft Donawitz
gemeinnützige reg. Wohnbaugesellschaft m.b.H.,
8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69“**

durchgeführt.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1995 - 1999.

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

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/93 i.d.g.F. und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1946 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

Siedlungsgenossenschaft Donawitz
gemeinnützig registrierte Wohnbaugenossenschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in **8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69.**

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 Gebiet der Republik Österreich.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen
- * offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1999 hatte die Bauvereinigung 1 191 Mitglieder. Die Höhe des Geschäftsguthabens betrug zum 31. Dezember 1999 S 393 300,--, wobei die Höhe eines Geschäftsanteiles S 300,-- beträgt.

2.2. Organe der Genossenschaft

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

a) Vorstand

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

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Mag. Peter KORMANN	Obmann
Bgm. Paul PUCHER	Obmann-Stellvertreter
Dir. Dr. Karl SCHWAIGER	Mitglied

Der Vorstand ist in den Jahren 1995 zu 22, 1996 zu 19, 1997 zu 20, 1998 zu 19 und 1999 zu 19 Sitzungen zusammengetreten.

b) Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Ing. Herwig BUSTA	Vorsitzender
Mag. Helmut STRALLHOFER	Vorsitzender-Stellvertreter
Franz KORMANN	Mitglied
DI Dr. mont. Franz MUGRAUER	Mitglied
Heimo REITER	Mitglied
Dir. August STEGMÜLLER	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1995	5
1996	4
1997	4
1998	4
1999	4

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 der Satzung hat die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres statt zu finden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 29. Juni 1995, 25. Juni 1996, 26. Juni 1997, 25. Juni 1998 und 30. Juni 1999. Somit sind diese der Satzung entsprechend abgehalten worden.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1995 - 1999 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1995	—	—
1996	—	—
1997	—	—
1998	—	—
1999	—	—

Der **Repräsentationsaufwand** setzt sich hauptsächlich aus Aufwendungen bei Baubesprechungen und für Bewirtungsspesen anlässlich der Generalversammlung zusammen.

Der **Werbeaufwand** besteht ausschließlich für Einschaltungen in diversen Zeitungen.

Der erhöhte Repräsentationsaufwand im Jahre 1996 ist auf das Firmenjubiläum zurückzuführen. Dazu wird festgestellt, dass diesen Ausgaben Einnahmen in Höhe von rund — gegenüber stehen.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet wurden.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Jahr	Personalaufwand
1995	■
1996	■
1997	■
1998	■
1999	■

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 3 Personen.

Im Personalaufwand sind ab Oktober 1995 auch die Gehaltszahlungen an den Geschäftsführer enthalten.

Der Rückgang der Personalkosten im Jahre 1997 ist auf die Entlassung eines Angestellten zurückzuführen. Weiters ist zum Personalaufwand festzustellen, dass dieser im Jahre 1994 **nur** ■ betragen hat.

Für die Steigerung ist neben den Biennalsprüngen und kollektivvertraglichen Lohnerhöhungen vor allem der Bezug des Obmannes (Sohn des früheren Obmannes) die Ursache.

Durch die Gehaltsregelung mit dem neuen Obmann, dem außerdem eine Überstundenpauschale gewährt wurde, entstanden der Bauvereinigung Mehrkosten in Höhe von rund S 500 000,-- pro Jahr.

Diese Vorgangsweise ist für den Landesrechnungshof um so weniger nachvollziehbar, da praktisch zeitgleich mit der Neubesetzung des Obmannes Betreuungsverträge mit der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann für alle Bauvorhaben abgeschlossen wurden. Diese beinhalten sowohl die technische

als auch finanzielle Betreuung des Bauvorhabens, sodass sich der Arbeitsaufwand der Siedlungsgenossenschaft eher verringert hat.

Stellungnahme des Landesrates Dr. Gerhard Hirschann:

Laut Stellungnahme des Bauträgers bzw. seines Obmannes liegt die Entlohnung des Obmannes weit unter der Höchstgrenze, die das WGG festlegt.

Gemäß § 26 Abs. 1 WGG müssen Vereinbarungen über Dienstbezüge mit Mitgliedern des Vorstandes einer gemeinnützigen Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen. Soweit diese Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen Bezüge bis zur Höhe des Endbruttobezuges für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Der Bruttobezug eines solchen Beamten betrug im Jahre 1999 inkl. Dienstalterszulage S 107 518,-- monatlich.

Laut den im Zuge der gesetzlichen Prüfung durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen über das Geschäftsjahr 1999 vorgenommenen Erhebungen beträgt der Bezug des Obmannes per August 2000 S 59 940,-- inkl. Überstundenpauschale und Entschädigung für die Obmannfunktion.

Daher ergibt sich, dass die Bezüge des Obmannes Mag. Kormann als angemessen anzusehen sind. Auch ergab die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes ein positives Ergebnis.

Replik des Landesrechnungshofes:

*Der Landesrechnungshof hat **keine** Feststellung getroffen, dass die Dienstbezüge des Obmannes der Bauvereinigung nicht dem § 26 Abs. 1 WGG entsprechen.*

*Kritisiert wird aber, dass bei der Neubesetzung des Obmannpostens ein hauptberuflich tätiger Obmann installiert wurde. Dies erscheint dem Landesrechnungshof kritikwürdig, da der Vater des jetzigen Obmannes diesen Posten **nebenberuflich** ausfüllen konnte.*

Des Weiteren hat sich der Arbeitsaufwand des Wohnbauträgers durch die zeitgleich mit der Obmannbestellung abgeschlossenen Betreuungsverträge mit der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann betreffend die Abwicklung aller Bauvorhaben verringert, sodass für den Landesrechnungshof die hauptberufliche Bestellung des Obmannes und vor allem die Gewährung einer Überstundenpauschale nicht einsichtig ist.

Wenn auch die Wirtschaftlichkeit der Bauvereinigung ein positives Ergebnis zeigt, ist diese Vorgangsweise nach Meinung des Landesrechnungshofes mit den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht vereinbar.

Die Kosten der Organe betragen in einzelnen Jahren:

1995	■
1996	■
1997	■
1998	■
1999	■

Der Rückgang dieser Kosten ab dem Jahre 1996 ist eben auf das Ausscheiden des ehemaligen Obmannes der Bauvereinigung zurückzuführen. Die Kosten der Organe setzen sich überwiegend aus den Bezügen für die bei der Bauvereinigung nicht angestellten Vorstandsmitglieder und den Kosten für den Aufsichtsrat zusammen.

Die beiden Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit monatlich ■.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von ■ außerdem wird ein pauschaliertes Taggeld in Höhe von ■ je Sitzung ausbezahlt.

Zusammenfassend ist daher zu den Personalkosten und den Kosten der Organe festzustellen, dass diese - **mit Ausnahme der Entlohnung des Obmannes der Bauvereinigung** - den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit 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 dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 bzw. 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 es kann festgestellt werden, dass die Einjahresfrist im Großen und Ganzen 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.

Der Landesrechnungshof kann dazu feststellen, dass praktisch in allen Fällen die Wohnungsvergabe im Einvernehmen mit den Gemeinden stattgefunden hat und die Vergabe der Wohnungen daher nachvollziehbar und objektiv erfolgte.

VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1995 - 1999 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn
1995	—
1996	—
1997	—
1998	—
1999	—

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe o. u. ao. Gebarung
1995	—	—	—
1996	—	—	—
1997	—	—	—
1998	—	—	—
1999	—	—	—

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 vor allem durch die Zuweisung zur Gewinnrücklage beeinflusst. Diese betragen in den einzelnen Jahren:

--	--

1995	
1996	
1997	
1998	
1999	

Zur richtigen Betrachtung des wirtschaftlichen Erfolges sind daher diese vorbilanzlichen Zuweisungen zu der Gewinnrücklage dem ausgewiesenen Bilanzgewinn hinzuzurechnen.

Trotz der ausgewiesenen Gewinne ist festzuhalten, dass der überwiegende Teil des positiven Betriebsergebnis durch die zugegebenermaßen geschickte Veranlagung von Geldern erzielt wird.

Der Landesrechnungshof gibt zu bedenken, dass dies bedeutet, von der Substanz des Betriebes zu leben. Es ist sicher erforderlich, im Bereich der ordentlichen Gebarung in Zukunft höhere Erträge zu erwirtschaften.

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

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Dipl.-Ing. Herbert Paierl:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

Von Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 1. März 2001

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

(Dr. Leikauf)