

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 L 11 - 2000/7

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
für Leoben und Umgebung,
reg. Genossenschaft mbH.,
8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8

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	8
VI. ENDABRECHNUNGEN	8
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	9
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	10

Graz, im August 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

**„Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
für Leoben und Umgebung, reg. Genossenschaft mbH.,
8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8“**

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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 1979 i.d.g.F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1921 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
für Leoben und Umgebung, reg. Genossenschaft mbH.**

Sie hat ihren **Sitz** in 8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8.

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.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1999 hatte die Bauvereinigung 1 527 Mitglieder. Die Höhe des Geschäftsguthabens betrug zum 31. Dezember 1999 S 2 099 700,--, 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 5 Mitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dr. Karl ETSCHMAIER	Obmann
Anton LANG	Obmann-Stellvertreter
Herbert BÖCHZELT	Mitglied
Harald GNESDA	Mitglied
OAR Johann PFALLER	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Vorstandssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1995	3
1996	3
1997	2
1998	3
1999	3

b) Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dr. Thomas MÜHLBACHER	Vorsitzender
Friedrich USSAR	Vorsitzender-Stellvertreter
Gottfried TÄNDLER	Mitglied
Florian KAPL	Mitglied
Herbert AICHMAIER	Mitglied
Maximilian JÄGER	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1995	3
1996	2
1997	2
1998	3
1999	3

Gemeinsam mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat in den Jahren 1995 zu drei, 1996 zu zwei, 1997 zu vier, 1998 zu drei und 1999 zu drei Sitzungen zusammengetreten.

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 30. Oktober 1995, 27. September 1996, 26. November 1997, 28. September 1998 und 5. Oktober 1999 abgehalten.

Vom Landesrechnungshof wird darauf hingewiesen, **in Zukunft für eine zeitgerechte Abhaltung der Generalversammlung zu sorgen.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Das Prüfungsergebnis war ein überaus positives; die einzige Beanstandung betrifft die nicht zeitgerecht angesetzten Generalversammlungstermine. Da es sich hierbei um die Verletzung einer reinen Formalvorschrift handelt und die Bauvereinigung eine plausible Erklärung dafür (späte Prüfungstermine durch den Revisionsverband und der Vermeidung eines Termines während der Schulferien) abgegeben hat, andererseits im Bericht vor allem die freiwillige Reduzierung der Kosten der Organe hervorgehoben wurde, scheint dieser einzige Kritikpunkt nach Ansicht der Aufsichtsbehörde vernachlässigbar.

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 für Weihnachtsgeschenke an Hausvertrauensleute zusammen.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **im hohen Ausmaß** 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 8 Personen, wobei 2 Dienstnehmer teilzeitbeschäftigt sind.

Der Anstieg der Personalkosten ist auf kollektivvertragliche Erhöhungen und Biennalsprünge zurückzuführen.

Zum Personalaufwand kann festgestellt werden, dass dieser im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft als **angemessen** zu beurteilen ist.

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

Jahr	Kosten der Organe
1995	■
1996	■
1997	■
1998	■
1999	■

Die Kosten der Organe setzen sich aus den Vorstandsbezügen, Aufsichtsratsentschädigungen und Kosten für die Generalversammlungen zusammen. Der Rückgang der Kosten der Organe im Jahre 1996 ist durch eine **freiwillige** Verminderung der Aufwandsentschädigung der geschäftsführenden Vorstandsmitglieder um 10 % begründet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von S 300,--.

Zusammenfassend ist daher zu den Personalkosten und den Kosten der Organe festzustellen, dass diese den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, wobei der **freiwillige Verzicht der Vorstandsmitglieder im Jahre 1996 besonders hervorgehoben werden kann.**

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

Im 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 bis auf einen Einzelfall die Einjahresfrist eingehalten wurde.

VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGS- VERGABE

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 die Vergabe nach den Kriterien

- * Datum der Wohnungsbewerbung
- * Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen
- * Dringlichkeit der Wohnversorgung und
- * Förderungswürdigkeit

berücksichtigt werden, wobei die Gemeinden in die Wohnungsvergabe miteinbezogen werden.

Es kann daher die Feststellung getroffen werden, dass die Wohnungsvergabe **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 mit Ausnahme eines Jahres in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Der Grund für den Verlust in der ordentlichen Gebarung im Jahre 1996 ist hauptsächlich auf die zu geringe Neubautätigkeit zurückzuführen.

Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung werden vor allem durch die Zuweisungen 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.

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.

Graz, 1. August 2001

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Andrieu)