

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 G 15 - 2001/9

betreffend die
stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der
Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft,
reg. Gen.m.b.H.,
8010 Graz, Neuholdaugasse 5

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	7
V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	9
VI. ENDABRECHNUNGEN	9
VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	10
VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	11
IX. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	14

Graz, im April 2002

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 Grazer Wohnungsgenossenschaft,
reg. Gen.m.b.H.,
8010 Graz, Neuholdaugasse 5“**

durchgeführt.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1996 - 2000.

Die **Überprüfung** des Landesrechnungshofes erstreckte sich gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 i.d.g.F. auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften, ferner auf die 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 1909 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft,
reg. Gen.m.b.H.**

und hat ihren **Sitz** in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5.

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 2000 hat die Bauvereinigung 11 405 Mitglieder. Die Höhe des Geschäftsguthabens belief sich zum 31. Dezember 2000 auf S 4 333 800,--, 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 2 Mitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

Der Vorstand setzt sich zurzeit wie folgt zusammen:

Mag. Max KLÖCKL	Obmann
Alois SAMER	Obmann-Stellvertreter

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Vorstandssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1996	20
1997	12
1998	11
1999	12
2000	10

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer. Diese Amtsdauer ist auf die Person bezogen und nicht auf den Aufsichtsrat als Gesamtorgan.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

LR a. D. Josef GRUBER	Vorsitzender
Heinz NERATH	Vorsitzender-Stellvertreter
Amalia FELL	Mitglied
Ing. Alfred FINK	Mitglied
WHR Dr. Herbert KNAPP	Mitglied
Gen.-Dir. Werner REIMELT	Mitglied
Leopold STÖHR	Mitglied
Dipl.-Ing. Dr. Franz GRUBER	Mitglied
HR Mag. DDr. Gerhard KAPL	Mitglied
Gerhard KORES	Ersatzmitglied
Peter LABRES	Ersatzmitglied

Anton SCHWAB

Ersatzmitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1996	1
1997	1
1998	1
1999	1
2000	1

Bei diesen Sitzungen handelt es sich jeweils um die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

Gemeinsame Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen wurden wie folgt abgehalten:

Jahr	Anzahl
1996	8
1997	6
1998	6
1999	6
2000	6

c) Generalversammlung

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

Die Generalversammlungen der geprüften Jahre fanden zu folgenden Terminen statt:

Jahr	Datum
1996	14. Juni
1997	13. Juni
1998	19. Juni
1999	12. Mai
2000	19. Mai

Der in den Statuten vorgesehene Termin wurde eingehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1996 - 2000 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation (in S)	Werbung (in S)
1996	165 143,40	362 350,91
1997	227 766,73	567 860,47
1998	245 108,79	414 769,24
1999	215 001,74	678 887,69
2000	180 026,38	285 364,03

Der **Repräsentationsaufwand** setzt sich überwiegend aus Aufwendungen für diverse Baubesprechungen, Spatenstiche und aus Bewirtungskosten bei Hausübergaben zusammen.

Eine stichprobenweise Überprüfung dieser Belege hat ergeben, dass in etlichen Fällen der Anlassgrund und der Teilnehmerkreis **nicht** angeführt sind. Darüber hinaus sind einzelne Vermerke auf den Belegen **nicht** überprüfbar, da diese unleserlich verfasst wurden.

Insgesamt kann vom Landesrechnungshof vermerkt werden, dass ab 1998 ein Rückgang dieser Kosten feststellbar ist, wobei eine weitere Reduzierung möglich und wünschenswert wäre.

Die Werbungskosten setzen sich fast ausschließlich aus Kosten für Inserate in diversen Zeitungen und aus den Aufwendungen für die Mitgliederzeitung der GGW zusammen. Der erhöhte Aufwand im Jahre 1999 ist auf das 90-Jahr-Jubiläum der Bauvereinigung zurückzuführen.

Auch für diesen Bereich muss vom Landesrechnungshof festgestellt werden, dass Einsparungen möglich sind. So hat zum Beispiel der Kauf von Fußballdressen oder Zahlungen an ein Tennisteam überwiegend Spendencharakter und ist nicht als Werbeaufwand eines gemeinnützigen Wohnbauträgers anzusehen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Der Wohnbauträger hat zu diesem Vorwurf anlässlich der Schlussbesprechung erklärt, dass diese Werbeausgaben anlässlich von Jubiläumsfeierlichkeiten der Genossenschaft getätigt wurden und somit als einmalig anzusehen sind; es wird in Zukunft, wie vom Landesrechnungshof vorgeschlagen, darauf geachtet werden, auch diese Kosten entsprechend zu reduzieren.

Zusammenfassend muss die Aussage getroffen werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht im erforderlichen Ausmaß beachtet wurden. Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. haben sich die Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten. Das Vermögen von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen, weshalb Einsparungen sowohl bei den Repräsentations- wie auch bei den Werbungskosten erforderlich sind.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

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

Jahr	Personalaufwand (in S)
1996	21 253 585,93
1997	21 772 770,06
1998	21 200 334,63
1999	23 030 183,07
2000	22 690 042,06

Die Bauvereinigung beschäftigt im Prüfungszeitraum 33 Mitarbeiter.

Die Gehälter liegen in **Einzelfällen über den kollektivvertraglichen Sätzen**.

Zum Personalaufwand kann festgestellt werden, dass der Aufwand zurzeit sehr hoch ist. Die Bauvereinigung ist jedoch bemüht, durch Personaleinsparungen eine Verringerung dieses Aufwandes zu erreichen.

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

Jahr	Kosten der Organe (in S)
1996	2 877 856,76
1997	3 124 372,83
1998	3 125 035,46
1999	3 462 169,97
2000	3 686 284,73

Die Kosten der Organe setzen sich aus den Vorstandsbezügen, den Entschädigungen für den Aufsichtsrat und den Kosten der Generalversammlung zusammen.

Die laut Satzung nicht ehrenamtlichen Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit betraglich gestaffelte Pauschalvergütungen.

Die Kosten für den Aufsichtsrat erreichen **nicht** die in § 2 Abs. 2 der Gebarungsrichtlinienverordnung festgelegte Höchstgrenze.

Zusammenfassend konnten Bemühungen, die Kosten des Personals und der Organe zu reduzieren, festgestellt werden. Bei Neueinstellungen sollte der Kollektivvertrag als Grundlage herangezogen werden.

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.

Während in der Vergangenheit noch **größere** Rückstände seitens des Landesrechnungshofes feststellbar waren, wird nunmehr die Einjahresfrist eingehalten.

VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGS- VERGABE

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 betroffene Gemeinde einzubeziehen ist.

Die nachfolgenden Kriterien

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

wurden berücksichtigt und auch die Gemeinden in die Wohnungsvergabe miteinbezogen.

Die Wohnungsvergabe war daher **nachvollziehbar und objektiv**.

VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1996 - 2000 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn (in S)
1996	2 278 570,47
1997	9 063 565,14
1998	10 961 452,56
1999	24 195 342,32
2000	11 532 237,25

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

Jahr	ordentliche Gebarung (in S)	außerordentliche Gebarung (in S)	Summe o. u. ao. Gebarung (in S)
1996	16 541 478,50	- 14 262 908,03	2 278 570,47
1997	24 292 468,10	- 15 228 902,96	9 063 565,14
1998	32 614 946,37	- 21 653 493,81	10 961 452,56
1999	44 317 605,55	- 20 122 263,23	24 195 342,32
2000	26 831 652,53	- 15 299 415,28	11 532 237,25

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 **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 im Prüfungszeitraum in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt. Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung sind fast ausschließlich durch die Zuweisungen zu sonstigen Rücklagen beeinflusst. Diese verpflichtenden Rücklagen dienen vor allem als Bewertungsreserve für Entschuldungen.

Zusammenfassend stellt der Landesrechnungshof fest, dass die wirtschaftliche Situation der Wohnbauvereinigung zufriedenstellend ist. Der beabsichtigte Personalabbau und eine sparsamere Gesinnung im Repräsentations- und Werbungsbereich werden aber erforderlich sein, um weiterhin Gewinne zu erzielen.

Die Schlussbesprechung fand am 17. Jänner 2002 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft:

Obmann Mag. Max KLÖCKL

Obmann-Stellvertreter Alois SAMER

von der Abteilung 15 Wohnbauförderung:

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Johannes ANDRIEU

Landesrechnungshofdirektor-Stellvertreter WHR Dr. Hans LEIKAUF

HR Dipl.-Ing. Horst SPARER

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung ausführlich dargelegt und besprochen.

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

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

IX. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates wurden in ausreichendem Ausmaß abgehalten und die Generalversammlung satzungsgemäß durchgeführt.
- Die Eidesstattlichen Erklärungen und Einkommensnachweise liegen vor.
- Die Endabrechnungen werden entsprechend dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 bzw. den Förderungszusicherungen innerhalb der Einjahresfrist vorgelegt.
- Die Wohnungsvergabe erfolgt nachvollziehbar und objektiv.
- Die wirtschaftliche Lage ist zufriedenstellend.

- Bei den Repräsentationsaufwand und den Werbungskosten wurden die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **nicht** im erforderlichen Ausmaß beachtet.
- Die Gehälter liegen in Einzelfällen **über** den kollektivvertraglichen Sätzen.

- Einsparungen sind im Bereich Repräsentation und Werbung erforderlich.
- Bei Neueinstellungen sollte der Kollektivvertrag als Grundlage herangezogen werden.

Graz, 25. April 2002

Der Landesrechnungshofdirektor:

