

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 Q 13 - 2001/8

**Querschnittsprüfung
Wohnbauträger**

betreffend:

**Art der Bedarfserhebung und Evidenzhaltung
von Wohnungsinteressenten
Bestandsverwaltung von Wohneinheiten
Bedarf an umfassenden Sanierungen
Personalaufwand
Vergabe von Aufträgen über Leistungen
Kreditkonditionen
Stromliberalisierung**

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. BERICHTSLEGENDE	2
III. ART DER BEDARFSERHEBUNG UND EVIDENZHALTUNG VON WOHNUNGSINTERESSENTEN.....	4
IV. BESTANDSVERWALTUNG VON WOHNEINHEITEN	5
V. SANIERUNGSBEDARF VON UMFASSENDEN SANIERUNGEN ..	7
VI. PERSONALAUFWAND	9
VII. VERGABE VON LEISTUNGEN	12
VIII. KREDITKONDITIONEN	16
IX. STROMLIBERALISIERUNG	19
X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	21

Graz, im September 2002

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten der Gebäurungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Der Landesrechnungshof hat aufgrund dieser Kontrollkompetenz bereits in den vergangenen Jahren **Querschnittsprüfungen** durchgeführt. Diese betrafen die wirtschaftliche Gesamtlage der steirischen Wohnbauträger, die Vorgangsweise der Wohnbauvereinigungen beim Heizöleinkauf, die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen, die Veranlagung der Instandhaltungsrücklagen und die dabei erzielten Erträge, die Erfassung sämtlicher bebaubarer Grundstücke der Wohnbauträger in der Steiermark, die Errechnung der stillen Rücklagen, die Zinssätze für Kapitaldarlehen sowie die Grund- und Anschließungskosten.

Die gegenständliche Prüfung befasst sich mit der Art der Bedarfserhebung und Evidenzhaltung von Wohnungsinteressenten, der Bestandsverwaltung von Wohneinheiten, dem Bedarf von umfassenden Sanierungen, dem Personalaufwand, der Vergabe von Aufträgen über Leistungen, den Kreditkonditionen und der Stromliberalisierung.

Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und –pflichten des Förderungsgebers entsprechend dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993.

II. BERICHTSLEGENDE

Die fortlaufenden Zahlen des Berichtes beziehen sich auf folgende Wohnbauträger:

Zahl	Wohnbauträger
—	„Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H. 8010 Graz, Wastiangasse 7
—	Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H. 8130 Frohnleiten, Mayr-Melnhof-Straße 14
—	Obersteirische Wohnstättengenossenschaft gemeinnützige reg. Gen.m.b.H. 8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a
—	Siedlungsgenossenschaft Donawitz gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft m.b.H. 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69
—	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2, Postfach 97
—	Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39
—	Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. 8010 Graz, Neuholdaugasse 5
—	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossen- schaft für Leoben und Umgebung reg. Gen.m.b.H. 8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8, Postfach 537
—	„Leykam“ Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsge- sellschaft m.b.H. 8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17
—	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H. 8580 Köflach, Grazer Straße 2
—	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg. Gen.m.b.H. 8750 Judenburg, Europastraße 64, Postfach 2
—	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Kindberg reg. Gen.m.b.H. 8652 Kindberg-Aumühl, Eisengasse 1

■	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“ reg. Gen.m.b.H. 8670 Krieglach, Westsiedlung 5
■	Österreichische Wohnbaugenossenschaft gmn. reg. Gen.m.b.H. 8010 Graz, Schillerplatz 4
■	ÖWGes. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. 8010 Graz, Schillerplatz 4
■	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe reg. Gen.m.b.H. 8010 Graz, Neuholdaugasse 3
■	Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung reg. gmn. Gen.m.b.H. 8600 Bruck/Mur, Mozartgasse 1
■	GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. 8010 Graz, Steyrergasse 5, Postfach 24
■	Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der VA TECH ELIN GmbH 8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38
■	„Wohnbauhilfe“ Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. 8010 Graz, Hasnerplatz 10
■	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H. 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312, Postfach 8
■	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft VA-AUSTRIA DRAHT GmbH. 8600 Bruck/Mur, Bahnhofstraße 2, Postfach 80
■	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Steiermark Ges.m.b.H. 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289

III. ART DER BEDARFSErHEBUNG UND EVIDENZHALTUNG VON WOHNUNGS- INTERESSENTEN

Der Markt hat sich für die Bauvereinigungen in den letzten Jahren geändert. Überstieg früher die Nachfrage das Angebot bei weitem, ist nunmehr die Nachfrage und das Angebot annähernd ausgeglichen.

Die Bauvereinigungen haben auf diese geänderte Marktsituation reagiert und beachten dies bereits beim Grundstückskauf in Hinblick auf die zukünftige Verwertung. Dies geschieht überwiegend im Zusammenwirken mit den Gemeinden, wobei bis hin zu den Wohnungsgrößen alle möglichen Kriterien bereits berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind einige Bauvereinigungen auch im Internet mit einer eigenen Homepage vertreten und hat sich diese Präsentation durchaus bewährt.

Zusammenfassend kann daher die Aussage getroffen werden, dass die Bauvereinigungen sehr bemüht sind, den Bedarf vor Baubeginn exakt zu erheben, wobei die praktizierte Kreativität durchaus lobenswert ist.

Die Evidenzhaltung von Wohnungsinteressenten erfolgt fast ausschließlich mittels EDV (Elektronische Datenverarbeitung), wobei diese Datenbanken durch Rückfragen bei den Interessenten laufend erneuert werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Im Bericht wird die zusammenfassende Aussage getroffen, dass die Bauvereinigungen sehr bemüht sind, den Bedarf vor Baubeginn exakt zu erheben, wobei die praktizierte Kreativität durchaus lobenswert ist.

IV. BESTANDSVERWALTUNG VON WOHN- EINHEITEN

Der Landesrechnungshof hat die Bestandsverwaltung, das heißt sämtliche von Bauvereinigungen verwalteten Wohneinheiten, erhoben. Dies ist vor allem für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung aller Bauvereinigungen von großer Bedeutung, da die Anzahl der Förderungszusicherungen und das Volumen der Geschossbauförderung rückgängig sind und daher vermehrt Einnahmen auf der Verwaltungsebene zu erzielen sein werden.

In der nachstehenden Tabelle sind alle verwalteten Wohneinheiten erfasst, wobei in der Rubrik „Sonstige“ die Verwaltung von Heimgärten, Heimplätzen udgl. angeführt ist.

Bauvereinigung	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagen	Sonstige	Gesamtsumme
	14 512	--	--	4 158	18 670
	13 937	158	1 328	6	15 429
	13 073	65	32	61	13 231
	11 756	95	529	--	12 380
	11 267	45	4 837	10	16 159
	8 547	23	1 687	34	10 291
	6 616	131	1 771	1 859	10 377
	6 320	--	--	198	6 518
	2 459	25	608	148	3 240
	2 224	26	479	569	3 298
	1 888	36	149	--	2 073
	1 685	26	399	--	2 110
	1 562	4	169	--	1 735
	1 534	24	449	128	2 135
	1 516	20	417	82	2 035
	1 398	--	333	21	1 752
	1 354	12	--	1	1 367
	718	--	--	--	718
	364	1	205	109	679
	330	--	--	--	330
	278	--	177	--	455
	228	--	82	--	310
	162	--	--	--	162
	103 728	691	13 651	7 384	125 454

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, werden von den insgesamt 125454 Verwaltungseinheiten 70007 Einheiten oder rund 56 % von fünf Bauvereinigungen (■, ■, ■, ■ und ■) verwaltet.

Laut der „Landesstatistik“ gab es in der Steiermark im Jahr 2000 455300 bewohnte Wohnungen. Unter Zugrundelegung der Aufstellung über die Verwaltungseinheiten der Bauvereinigungen heißt das, dass rund 23 % aller Wohnungen in der Steiermark von den Bauvereinigungen verwaltet werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 sollen bei Beachtung des Grundsatzes der normalen Ausstattung die förderungsfähigen Sanierungskosten € 21 802,-- je Wohnung übersteigen.

Damit ergibt sich ein **finanzieller Sollbedarf** für die Jahre 2003 – 2005 von rund € 33 000 000,--.

Hiezu muss jedoch bemerkt werden, dass die durchschnittlichen Sanierungskosten je Wohnung – soweit von den Wohnbauträgern bekannt gegeben – bei ca. € 14 000,-- je Wohnung liegen; d. h. unter dem im § 13 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 angeführten Betrag von € 21 802,-- je Wohnung.

VI. PERSONALAUFWAND

In der nachfolgenden Aufstellung sind die Gesamtpersonalkosten und die Personalkosten, die nur auf den Bereich Hausverwaltung entfallen, erfasst. Außerdem wurde der prozentuelle Anteil der Personalkosten der Hausverwaltung an den Gesamtpersonalkosten errechnet und in der Folge auf die verwalteten Einheiten umgelegt.

LEGENDE:

Beträge in Schilling; Klammerbeträge in €

HV = Hausverwaltung

Bauvereinigung	Personalaufwand gesamt	Personalkosten HV	%	Personalkosten pro verwalteter Einheit
■	7 402 245,-- (537 942,--)	4 273 565,-- (310 572,--)	57,7	2 062,-- (150,--)
■	63 276 963,-- (4 598 516,--)	22 766 308,-- (1 654 492,--)	36,0	1 721,-- (125,--)
■	8 345 130,-- (606 464,--)	5 623 398,-- (408 668,--)	67,4	1 705,-- (124,--)
■	1 214 149,-- (88 236,--)	1 214 149,-- (88 236,--)	100,0	1 691,-- (123,--)
■	7 544 504,-- (548 280,--)	2 896 950,-- (210 529,--)	38,4	1 654,-- (120,--)
■	46 356 948,-- (3 368 891,--)	18 938 257,-- (1 376 297,--)	40,8	1 530,-- (111,--)
■	4 259 171,-- (309 526,--)	2 448 457,-- (177 936,--)	57,5	1 411,-- (102,--)
■	5 016 141,-- (364 537,--)	2 790 981,-- (202 828,--)	55,6	1 372,-- (100,--)
■	2 456 267,-- (178 504,--)	1 609 960,-- (117 000,--)	65,5	1 178,-- (86,--)
■	444 124,-- (32 276,--)	184 101,-- (13 379,--)	41,5	1 136,-- (82,--)
■	23 016 358,-- (1 672 664,--)	10 114 108,-- (735 021,--)	43,9	975,-- (71,--)
■	4 757 900,-- (345 770,--)	2 043 112,-- (148 479,--)	42,9	957,-- (69,--)
■	6 915 683,-- (502 582,--)	2 967 846,-- (215 682,--)	42,9	916,-- (66,--)
■	767 421,-- (55 771,--)	416 713,-- (30 284,--)	54,3	916,-- (66,--)
■	27 151 000,-- (1 973 140,--)	5 040 000,-- (366 271,--)	18,5	773,-- (56,--)
■	401 595,--	202 624,--	50,5	614,--

	(29 185,--)	(14 725,--)		(45,--)
■	22 172 258,-- (1 611 321,--)	5 814 023,-- (422 521,--)	26,2	565,-- (40,--)
■	344 860,-- (25 062,--)	148 034,-- (10 758,--)	43,0	478,-- (35,--)
■	50 752 587,-- (3 688 334,--)	7 420 603,-- (539 276,--)	14,6	459,-- (33,--)
■	3 919 195,-- (284 819,--)	958 955,-- (69 690,--)	24,5	454,-- (33,--)
■	25 967 277,-- (1 887 116,--)	6 504 112,-- (472 672,--)	25,0	422,-- (31,--)
■	28 177 090,-- (2 047 709,--)	7 823 799,-- (568 578,--)	27,8	419,-- (30,--)
■	0	0	0	0

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, wie unterschiedlich eine Verwaltungseinheit mit Personalkosten belastet ist.

Zur Bauvereinigung ■ ist auszuführen, dass diese kein eigenes Personal hat und daher die Belastung nicht errechnet werden konnte. Der gesamte Personalaufwand dieser Bauvereinigung wird von der Muttergesellschaft mit Sitz in Wien getragen.

Bei der Bauvereinigung ■ war mangels einer Bautätigkeit in den letzten Jahren 100 % des Gesamtaufwandes auf die Hausverwaltung umzulegen.

Allgemein wird bemerkt, dass die Belastungen an Personalkosten im Einzelfall auch von der Alterstruktur der Bediensteten abhängig sind.

Des Weiteren haben Bauvereinigungen mit einem großen Verwaltungsbestand bessere Möglichkeiten, ihre Hausverwalter effizient einzusetzen.

Zu bedenken ist, dass die Einnahmen aus der Hausverwaltung **nicht frei** kalkulierbar, sondern durch die Entgeltrichtlinienverordnung 1994 reglementiert sind. Für das Jahr 2000 betragen die Verwaltungspauschalsätze für Mietwohnungen S 2 232,-- (€ 162,--) [2001 S 2 280,-- (€ 166,--)] und für Eigentumswohnungen S 2 272,-- (€ 165,--) [2001 S 2 832,-- (€ 206,--)].

Es ist daher für die Bauvereinigungen von großer Wichtigkeit, die Kosten, die sich nicht nur aus dem Personalaufwand, sondern zusätzlich auch aus den Sachaufwänden (Büroaufwand, Fahrtspesen udgl.) zusammensetzen, unter

den verordneten Pauschalsätzen zu halten, damit die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Außerdem ist die Situation derart, dass die Verwaltungseinheiten nicht beliebig vermehrbar sind, sondern mit der Neubautätigkeit in Zusammenhang stehen, da üblicherweise Neubauten auch von den Bauvereinigungen verwaltet werden. Die Möglichkeit fremde Verwaltungsbestände - vor allem Hausbestände von Gemeinden - zu verwalten, wurde soweit wie möglich von den einzelnen Bauvereinigungen bereits wahrgenommen.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Bauvereinigungen in Zukunft vermehrt ihre diesbezüglichen Kosten beachten müssen, da die Einnahmemöglichkeiten aus der Bautätigkeit rückgängig sind und daher die Wirtschaftlichkeit in der Hausverwaltung noch mehr an Bedeutung gewinnen wird.

VII. VERGABE VON LEISTUNGEN

Der § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom **1. März 1993**, LGBl. 26/1993 regelte die Vergabe von Leistungen durch die steirischen Wohnbauträger.

Mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom **28. Juni 1999**, LGBl. Stück 16, Nr. 70 wurde **die Vergabe derartiger Leistungen neu geregelt**. Der § 1 der Durchführungsverordnung lautet nunmehr „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ und **gilt nur mehr für private Förderungswerber**, die Bauleistungen **im Rahmen umfassender Sanierungen** gemäß § 24 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 vergeben.

Die Bestimmungen gelten **nicht** für Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber, die das Steiermärkische Vergabegesetz anzuwenden haben.

Hinsichtlich der Vergabe von Bauleistungen **im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von Wohnheimen** gemäß § 10 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 wird bestimmt, dass **nur mehr** die von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung freigegebenen standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen sowie die für die Vergabe vorgesehenen amtlichen Formblätter zu verwenden sind. Überdies sind die Bestimmungen des Abs. 6 (Ausschluss von Angeboten unter bestimmten Bedingungen vor der Wahl des Angebotes für den Zuschlag) anzuwenden. Über die Vergabe ist der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.

Demnach sind die Vergabebestimmungen für „Umfassende Sanierungen“ und „Neubauten“ (Geschossbau) unterschiedlich.

Nach dieser ungleichen „Liberalisierung“ des Vergabewesens ist es von Interesse, die Auswirkungen dieser Maßnahme zu verifizieren.

In folgender Tabelle sind die zur Zeit gehandhabten Vergabepaxen aufgelistet:

LEGENDE VERGABEART:

A: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999

B: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999, jedoch ohne offene Verfahren

C: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999 im nur offenen Verfahren und Preisverhandlungen nur mit Bestbieter

D: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999 im nur offenen Verfahren und Preisverhandlungen mit allen Bietern

E: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999 mit zwei Verhandlungsrunden

F: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999 ohne Preisverhandlungen

G: Gemäß WFG 1993 vor Inkrafttreten der Verordnungen vom 28. Juni 1999 jedoch Preisverhandlungen mit allen Bietern

H: ohne Reglementierung

Wohnbauträger	VERGABEART							
	A	B	C	D	E	F	G	H

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Es wird festgehalten, dass die 1999 getroffene Neuregelung für die Vergabe von Leistungen, die eine Liberalisierung des Vergabewesens gebracht hat, nur von einem Wohnbauträger angenommen wurde und sich der Großteil der Wohnbauträger an die Vorgaben vor in Krafttreten der Verordnung von 1999 weiterhin hält. Der Landesrechnungshof hält diese Liberalisierung für entbehrlich, stellt aber zum wiederholten Male fest, dass Preisverhandlungen keine effektiven Einsparungen bringen, da im Wissen um Preisverhandlungen die Bieter bereits im Angebot zu gewährende Preisnachlässe einkalkulieren.

VIII. KREDITKONDITIONEN

Eine Limitierung der Zinshöhe besteht erst seit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968.

Für diese Querschnittsprüfung maßgebend ist das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, in dem der Zinssatz mit einem Zuschlag von 0,5 % über der Sekundärmarktrate festgesetzt ist. Der Landesrechnungshof hat ausschließlich die Kreditkonditionen von neu aufgenommenen Darlehen der letzten 3 Jahre (1999 – 2001) überprüft. Die zulässigen Kosten für geförderte Darlehen und Kredite werden von der Abteilung Wohnbauförderung (A15) vierteljährlich veröffentlicht und betragen für den oben genannten Zeitraum 1999 – 2001 wie folgt:

Zulässige Kosten der geförderten Darlehen und Kredite			
Quartal / Jahr	Monate	Geschossbau Umfassende Sanierung Wohnbauscheck	Eigenheim Eigenheime in Gruppen Jungfamilienförderung Wohnhaussanierung 25 %
I. / 1999	Jänner	4,50%	4,625%
	Februar		
	März		
II. / 1999	April	4,125%	4,25%
	Mai		
	Juni		
III. / 1999	Juli	4,125%	4,25%
	August		
	September		
IV. / 1999	Oktober	4,75%	4,875%
	November		
	Dezember		
I. / 2000	Jänner	5,25%	5,375%
	Februar		
	März		

II. / 2000	April	5,625%	5,75%
	Mai		
	Juni		
III. / 2000	Juli	5,750%	5,875%
	August		
	September		
IV. / 2000	Oktober	6,000%	6,125%
	November		
	Dezember		
I. / 2001	Jänner	6,000%	6,125%
	Februar		
	März		
II. / 2001	April	5,500%	5,625%
	Mai		
	Juni		
III. / 2001	Juli	5,375%	5,500%
	August		
	September		
IV. / 2001	Oktober	5,250%	5,375%
	November		
	Dezember		

Generell ist zu bemerken, dass sich **alle** Wohnbauträger an die gesetzlichen Regelungen halten.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass alle Wohnbauträger, mit Ausnahme der Wohnbauvereinigungen ■ und ■ überaus bemüht sind, nicht nur den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, sondern auch günstigste Konditionen zu erzielen. Dies geschieht auf unterschiedlichste Art und Weise, wobei die Bindung an den Euribor plus einem Aufschlag oder an die Sekundärmarktrate minus Abschlag die gängigsten Vereinbarungen sind. Sämtliche dieser Verträge halten als Zinsobergrenze die gesetzlichen Bestimmungen fest.

Zu den Wohnbauvereinigungen ■ und ■ ist festzustellen, dass durch die Beteiligung einer Bank ■ als Gesellschafter das gesamte Kreditvolumen bei dieser getätigt wird. Es ist daher, mangels anderer lukrativer Möglichkeiten einen entsprechenden Ertrag für das eingesetzte Kapital zu erzielen, dies nur in Form des höchstzulässigen Zinssatzes möglich.

Es muss aber nochmals ausdrücklich betont werden, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Darüber hinaus ist feststellbar, dass andere Bauvereinigungen ■■■, ■■■ und ■■■ auf ihre kreditgebenden Mitgesellschafter keine Rücksicht nehmen und sehr wohl günstigere Bedingungen erreichen.

Auf die genaue Auflistung der Kreditkonditionen der einzelnen Bauvereinigungen wurde verzichtet, da dies durch die vorher erwähnten unterschiedlichsten Bedingungen unübersichtlich wäre.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Es wird bemerkt, dass alle Wohnbauträger sich an die gesetzlichen Regelungen halten, wobei die Wohnbauvereinigungen ■■■ und ■■■. ■■■ Rücksicht auf ihren kreditgebenden Mitgesellschafter nehmen und nicht um noch günstigere Bedingungen bei Konkurrenzunternehmen bemüht sind.

Die Wohnbauförderungsabteilung wird diese Hinweise in der zur Zeit stattfindenden Diskussion über die Zukunft der Wohnbauförderung einbringen.

IX. STROMLIBERALISIERUNG

Der Landesrechnungshof hat in der vorliegenden Querschnittsprüfung erhoben, ob und wie die steirischen Bauvereinigungen im Zuge der Strompreisliberalisierung tätig wurden.

Bekanntlich ist seit 1. Oktober 2001 der Wechsel des Stromlieferanten möglich. Der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen hat einen Strompool gegründet. Aus dieser Ausschreibung ist die Fa. My Electronic (Tochterfirma von Energie AG Oberösterreich und Salzburg AG) als Bestbieter hervorgegangen. Den Wohnbauträgern stand es frei, von diesem Angebot Gebrauch zu machen, jedoch wurde dies von keinem angenommen.

Der Grund hierfür sind die relativ hohen Netzkosten und Messpreise in der Steiermark, die **nur geringe** Einsparungen bzw. im Extremfall sogar Verteuerungen bewirken.

Zur Strompreisliberalisierung ist allgemein festzustellen, dass nur ein relativ kleiner Anteil der Stromkosten, nämlich die Preise für die Energie selbst, die zur Zeit im Durchschnitt etwa 25 % der einzelnen Kostenkomponenten ausmachen, der **Liberalisierung unterliegen**.

Darüber hinaus gibt es noch zahlreiche Hemmnisse, die z. B. darin bestehen, dass der österreichische Markt in 15 Netzbereiche mit jeweils unterschiedlich hohen Tarifen aufgeteilt ist und daher in Ausnahmefällen erhebliche Unterschiede bei den Netzkosten bestehen.

Im Zuge der Querschnittsprüfung konnte festgestellt werden, dass alle steirischen Bauvereinigungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten tätig wurden, wobei der Markt noch sehr unvollständig ist und eine generelle Beurteilung der Strompreisliberalisierung erst in einigen Jahren möglich sein wird.

Seitens der A15 Wohnbauförderung wurde auf eine Schlussbesprechung im Landesrechnungshof verzichtet.

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

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Art der Bedarfserhebung und Evidenzhaltung von Wohnungsinteressenten wird marktgerecht durchgeführt, wobei die dabei praktizierte Kreativität durchaus lobenswert ist.
- Von den steirischen Wohnbauvereinigungen werden insgesamt 125454 Verwaltungseinheiten betreut, dass sind rund 23 % aller Wohnungen in der Steiermark, wobei rund 56 % dieser verwalteten Einheiten von nur fünf Bauvereinigungen ■■ und ■■ verwaltet werden.
- Ein Sanierungsbedarf an umfassenden Sanierungen besteht in den nächsten drei Jahren für ungefähr 1511 Wohneinheiten, wobei sich ein finanzieller **Sollbedarf** von rund € 33,-- Mio. ergibt.
- Beim Personalaufwand, bezogen auf die Hausverwaltung, wird von allen Bauvereinigungen versucht, diesen durch effizienten Einsatz der Hausverwalter möglichst gering zu halten.
- Hinsichtlich der Vergabe von Aufträgen über Leistungen kann festgestellt werden, dass die Liberalisierung des Vergabewesens entbehrlich war.
- Sämtliche Wohnbauträger halten sich an die von der Abteilung Wohnbauförderung (A15) vierteljährlich veröffentlichten höchstzulässigen Kosten für geförderte Darlehen und Kredite, wobei mit Ausnahme der Wohnbauvereinigungen ■■ die Bauvereinigungen überaus bemüht sind, günstige Konditionen zu erzielen.
- Alle steirischen Wohnbauträger sind im Zuge der Strompreisliberalisierung tätig geworden. Aufgrund der relativ hohen Netzkosten in der Steiermark ergeben sich nur geringe Einsparungsmöglichkeiten.

- Die Wirtschaftlichkeit in der Hausverwaltung wird künftig noch größere Bedeutung gewinnen, da die Einnahmemöglichkeiten aus der Bautätigkeit rückgängig sind.
- Im Vergabewesen erscheinen exakte Vorgaben, wie auch in allen anderen Bereichen des steirischen Baugeschehens, zweckmäßig und empfehlenswert.
- Für die Bauvereinigungen wird es in den nächsten Jahren von Interesse sein, den Strommarkt genau zu beobachten.

Graz, 13. September 2002
Der Landesrechnungshofdirektor:

Dr. Andrieu