

Gemeinnützige Sied-  
lungsgenossenschaft  
der Stadtwerke Graz  
Gebarungsprüfung

### **Hinweis zur Anonymisierung:**

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

GZ.: LRH 24 V8-2002/8

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. KONTROLLKOMPETENZ.....</b>	<b>3</b>
<b>II. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....</b>	<b>4</b>
<b>III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE.....</b>	<b>5</b>
3.1 Rechtliche Grundlagen.....	5
3.2 Organe.....	6
<b>IV. AUFWAND PERSONAL UND ORGANE.....</b>	<b>10</b>
<b>V. REPRÄSENTATION UND WERBUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>VI. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN.....</b>	<b>13</b>
<b>VII. ENDABRECHNUNGEN.....</b>	<b>13</b>
<b>VIII. WOHNUNGSVERGABE.....</b>	<b>14</b>
<b>IX. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.....</b>	<b>15</b>
<b>X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>19</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
DVO	Durchführungsverordnung
FZ	Förderungszusicherung
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
Stmk.WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz
WBF	Wohnbauförderung
WBT	Wohnbauträger

## I. KONTROLLKOMPETENZ

Gemäß § 7 des LRH-VG 1982 unterliegen alle WBT, die Mittel aus der WBF erhalten, der Gebarungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Das Land hat sich eine solche Kontrolle vertraglich vorbehalten.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der LRH eine stichprobenweise Prüfung der **Gebarung** der

**Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft  
der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe  
8010 Graz, Neuholdaugasse 3**

durchgeführt.

Die **Überprüfung** durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG 1982 auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk.WFG 1993, DVO zum Stmk.WFG 1993 und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

Dem LRH obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

**Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.**

## **II. PRÜFUNGSGEGENSTAND**

Prüfungsgegenstand war eine stichprobenweise Prüfung der Gebarung der Bauvereinigung für die Jahre 1997 bis einschließlich 2001 in folgenden Bereichen:

- **Rechtliche Grundlagen und Organe**
- **Aufwand Personal und Organe**
- **Repräsentation und Werbung**
- **Eidesstattliche Erklärungen**
- **Endabrechnungen**
- **Wohnungsvergabe**
- **Wirtschaftliche Lage**

### III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1956 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft  
der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

und hat ihren **Sitz** in 8010 Graz, Neuholdaugasse 3.

**Gegenstand und Zweck** des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der **Geschäftsbereich** auf das Bundesland Steiermark.

Mit Stichtag 31. Dezember 2001 hatte die Bauvereinigung 463 Mitglieder.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,-- (€ 21,80) [ab 1. Jänner 2002 (€ 22,--)].

Das Geschäftsguthaben beträgt zum 31. Dezember 2001 S 218 400,-- (€15 871,75).

## 3.2 Organe

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

### a) Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und ein bis vier Mitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Mag. Max KLÖCKL</b>	Obmann
<b>Franz NEUKAM</b>	Obmann-Stellvertreter
<b>Peter RATH</b>	Mitglied
<b>Ing. Alfred ENKO</b>	Mitglied
<b>Friedrich KRBEZ</b>	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende **Vorstandssitzungen** statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1997	2
1998	3
1999	<b>0</b>
2000	<b>0</b>
2001	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 zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

<b>Horst DÜRRAUER</b>	Vorsitzender
<b>Ing. Peter WOLF</b>	Vorsitzender-Stellvertreter
<b>Theodor SITZWOHL</b>	Mitglied
<b>Walter HAMMER</b>	Mitglied
<b>Anton SCHWARZ</b>	Mitglied
<b>Waltraude ROTTENSTEINER</b>	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende **Aufsichtsratssitzungen** statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1997	1
1998	3
1999	<b>0</b>
2000	<b>0</b>
2001	1

Im § 21 und § 23 der Satzung ist normiert, dass sowohl Vorstand wie auch Aufsichtsrat eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung zu erstellen haben. In dieser Geschäftsanweisung müsste zweckmäßig die Anzahl der jährlichen Aufsichtsratssitzungen festgelegt werden.

**Bei der geprüften Bauvereinigung gibt es weder für den Vorstand noch für den Aufsichtsrat eine Geschäftsanweisung.**

**Vom LRH wird daher dringend empfohlen, eine solche zu beschließen, um den jeweiligen Pflichten nachzukommen.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Lt. Stellungnahme der Bauvereinigung hat sich bei Prüfung dieser Beanstandung herausgestellt, dass sehr wohl Geschäftsanweisungen vorhanden sind. Diese wurden in den Anfangsjahren der Genossenschaft von der Generalversammlung beschlossen; die entsprechenden Unterlagen sind*

\_\_\_\_\_ . Sie werden für die nächste Generalversammlung adaptiert und einem Beschluss zugeführt werden.

Die gemeinsamen **Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen** fanden wie folgt statt:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1997	<b>2</b>
1998	<b>3</b>
1999	4
2000	<b>1</b>
2001	4

Laut § 26 der Satzung sollen gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates regelmäßig - mindestens vierteljährlich - abgehalten werden. Das war nur in den Jahren 1999 und 2001 der Fall.

**Der LRH empfiehlt, dass die Organe der Bauvereinigung die eigene Satzung beachten und Sitzungen im vorgesehenen Ausmaß durchführen.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Die Bauvereinigung hat in ihrer Stellungnahme die Zusicherung abgegeben, dass die GV hinkünftig fristgerecht abgehalten wird.*

*Die bisherigen Verspätungen waren durch Bilanzerstellung und Prüfung durch den Revisionsverband bedingt.*

*Auch die vierteljährliche Frist für Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates wird eingehalten werden.*

**c) Generalversammlung**

Gemäß § 28 Abs. 1 muss die ordentliche Generalversammlung bis **31. August jedes Jahres** abgehalten werden.

Die **Generalversammlungen** der geprüften Jahre fanden zu folgenden Terminen statt:

<b>Jahr</b>	<b>Datum</b>
1997	<b>18. Jänner 1999</b>
1998	<b>19. November 2001</b>
1999	<b>19. November 2001</b>
2000	-
2001	-

**Dazu ist festzustellen, dass keine einzige Generalversammlung in der in den Statuten vorgesehenen Frist stattgefunden hat. Auf die fristgerechte Abhaltung der Generalversammlung ist in Zukunft zu achten.**

## IV. AUFWAND PERSONAL UND ORGANE

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

Jahr	Personalaufwand	
	in S	in €
1997	█	█
1998	█	█
1999	█	█
2000	█	█
2001	█	█

█  
 █  
 █  
 █.

Zum Prüfungszeitpunkt wurde lediglich eine Teilzeitmitarbeiterin beschäftigt.

█  
 █.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:**

*In der Stellungnahme der Bauvereinigung wird bemerkt, dass sich in den Jahren 1997 und 1998* █

█  
 █  
 █  
 █

█ *und wurde in der Folge ein Betreuungsvertrag mit der GGW abgeschlossen.*

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

Jahr	Kosten der Organe	
	in S	in €
1997	█	█
1998	█	█
1999	█	█
2000	█	█
2001	█	█

Die Kosten der Organe setzen sich überwiegend aus den Kosten für den Obmann des Vorstandes zusammen, wobei dieser bis zum Jahr 1997 ein Gehalt bezogen hat. Ab dem Jahr 1998 wurde eine monatliche Pauschalvergütung von █ für den Obmann und █ für den Obmannstellvertreter ausbezahlt.

Im Jahre 1999 wurden die Kosten durch eine Prämienzahlung █ in Höhe von █ erhöht.

**Die Regelung über die Pauschalvergütung ab dem Jahr 1998 ist begrüßenswert, wobei eine Prämienzahlung im Jahre 1999, die in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates beschlossen worden ist, in Höhe von █ bezogen auf die Leistungskraft der Bauvereinigung unwirtschaftlich ist.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Dazu gibt es eine ausführliche Stellungnahme █ des geprüften Bauträgers. Festzustellen ist, dass auch dieser Kritikpunkt in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates am 10.2.2003 behandelt wurde und das Gremium einstimmig, █, die Auszahlung der Prämie als gerechtfertigt und für in Ordnung befunden hat.*

## V. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Ausgaben der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen:

Jahr	Repräsentation		Werbung	
	in S	in €	in S	in €
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				

Der **Repräsentationsaufwand** im Jahre 2000 bzw. 2001 entstand zum Großteil aus Ausgaben \_\_\_\_\_.

Im Jahre 2001 sind aber in den Repräsentationsaufwendungen auch Kosten für \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ enthalten.

Solche Ausgaben erscheinen für den LRH vermeidbar und stellen eigentlich „Kosten der Organe“ dar.

Der **Werbeaufwand** im Jahre 2000 besteht aus Kosten für \_\_\_\_\_.

**Gesamt betrachtet entsprechen die Repräsentations- und Werbungskosten den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, wobei die Entwicklung betreffend Repräsentation \_\_\_\_\_**

## **VI. 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 7 Jahre ab Abschluss des Vertrages aufzubewahren.

**In jedem Förderungsfall der Stichprobe liegen sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vor.**

## **VII. ENDABRECHNUNGEN**

In den FZ ist festgelegt, dass die Endabrechnung spätestens 1 Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

**In allen überprüften Fällen wurde die Jahresfrist eingehalten.**

## VIII. WOHNUNGSVERGABE

Gemäß § 3 Abs. 2 des Stmk.WFG 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn unter anderem die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Weise erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Der LRH hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft.

**Die Bauvereinigung ist dieser Vorgabe voll inhaltlich nachgekommen.**



## IX. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1997 - 2001 aufgrund der Bilanzen Gewinne bzw. Verluste in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn	
	in S	in €
1997		
1998		
1999		
2000		
2001		

Zu den ausgewiesenen Gewinnen bzw. Verlusten ist auszuführen, dass diese nur bedingt aussagekräftig sind, da **das Rechnungswesen der Bauvereinigung über den gesamten Prüfungszeitraum mangelhaft ist.**

Beispiele hierfür sind:

- Im Jahr 1997 wurden \_\_\_\_\_ **nicht** verbucht, so dass das Ergebnis in diesem Jahr richtigerweise ein Verlust gewesen wäre.
- Der für das Jahr 1998 ausgewiesene Gewinn ist aufgrund einer großen Anzahl von Buchungsfehlern **nicht** nachvollziehbar.  
Es mussten z.B. \_\_\_\_\_ bei der Eröffnungsbilanz als Ertrag erfasst werden, um überhaupt Summengleichheit herzustellen.
- Für das Jahr 1999 war die Einholung von Saldenbestätigungen erforderlich, um eine Bilanz für dieses Geschäftsjahr zu ermöglichen.
- Da ein Mahnwesen nur in Ansätzen vorhanden war, wären schon im Jahre 1998 rund \_\_\_\_\_ an zweifelhaften bzw. uneinbringlichen Forderungen zu bilanzieren gewesen. \_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_.

- Die Baukostenbeiträge wurden oftmals den genossenschaftseigenen Konten gutgeschrieben und erst bei der Endabrechnung auf das Girokonto des Objektes gebucht. Die Baugirokonten wurden dadurch **mit [REDACTED] Zinsen erheblich belastet.**
- Die geleisteten Sondertilgungen wurden [REDACTED].
- Im Jahr 2000 mussten ungeklärte, nicht zuordenbare Salden in der Hausbewirtschaftung [rund [REDACTED]] als Aufwand ausgebucht werden.

Diese Aufstellung von Buchungsmängeln ist **nur beispielhaft** und bei weitem **nicht vollständig**.

**Erschwerend kommt dazu, dass in sämtlichen geprüften Jahren die Wirtschaftlichkeit weder in der Bau- noch Hausverwaltungstätigkeit gegeben war.**

Auch der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband - hat im Prüfbericht über das Jahr 1998 festgestellt, **dass [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED].

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Anlässlich der Schlussbesprechung über das Ergebnis der Geschäftsjahre 1996/1997 mit dem Revisionsverband am 16.4.1999 wurde auch die Aufsichtsbehörde über Buchungs- und Bilanzierungsfehler informiert. Es wurde vor allem über Anordnung der Aufsichtsbehörde [REDACTED] [REDACTED] veranlasst. Der Prüfer des Revisionsverbandes bestätigte der Aufsichtsbehörde nach Abschluss dieser Kontrollarbeit, dass zwar Buchungsfehler vorlagen, dadurch aber weder Eigentümer noch Mieter geschädigt worden waren (AV 11.5.1999).*

Als jedoch im Zuge einer bekannt gewordenen Verwaltungskündigung [REDACTED] [REDACTED] bekannt wurden, wurden über Auftrag der Aufsichtsbehörde [REDACTED] [REDACTED].

In der Folge wurde [REDACTED] [REDACTED], der Sitz der Bauvereinigung nach Graz, Neuholdgasse 3 verlegt (September 1999) und ab 1.1.2000 ein Betreuungsvertrag mit der GGW abgeschlossen.

Wie der Landesrechnungshof selbst feststellt, „erscheint durch diese Betreuungsübernahme das Erreichen des Grundsatzes Wirtschaftlichkeit möglich und ist auch zu erwarten, dass das Rechnungswesen durch die Anpassung an das EDV-Programm der betreuenden Genossenschaft ein richtiges Bilanzergebnis ergeben wird.“

Ab dem 1. Jänner 2000 wurden sämtliche Agenden des Geschäftsbetriebes im Rahmen eines Betreuungsvertrages an die „Grazer Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft“ übergeben. Durch diese Betreuungsübernahme erscheint das Erreichen des Grundsatzes „Wirtschaftlichkeit“ möglich und ist auch zu erwarten, dass das Rechnungswesen durch die Anpassung an das EDV-Programm der betreuenden Genossenschaft ein richtiges Bilanzergebnis ergeben wird.

**Abschließend ist noch zu bemerken, dass die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe in allen Fällen, in denen Eigentümer oder Mieter durch die völlig unzureichende Buchhaltung Nachteile erlitten haben, reagiert und Rückzahlungen inkl. Zinsengutschriften geleistet hat.**

**Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl:**

*Der gegenständliche Bericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.*

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 16. Dezember 2002 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

**von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft  
der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe:**

- Mag. Max KLÖCKL
- Horst DÜRRAUER

**von der A 15:**





- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- ORR Dr. Dietlinde FORSTER

**vom LRH:**

- LRHdirektor HR Dr. Johannes ANDRIEU
- HR Dipl.Ing. Horst SPARER
- OAR Othmar ROTTENSCHLAGER

## X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

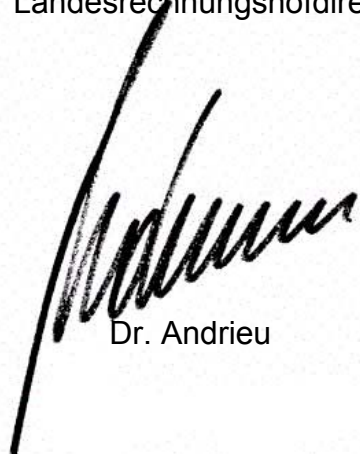
Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergaben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Repräsentations- und Werbungskosten entsprachen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.
- Die „Eidesstattlichen Erklärungen“ und Einkommensnachweise lagen vor.
- Die Endabrechnungen wurden entsprechend dem Stmk.WFG 1993 bzw. den FZ innerhalb der Einjahresfrist vorgelegt.
- Die Wohnungsvergaben erfolgten nachvollziehbar und objektiv.
- Die Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates wurden in unzureichendem Ausmaß abgehalten und keine einzige Generalversammlung in der in den Statuten vorgesehenen Frist durchgeführt.
-   
. Diese Feststellung   
.
- Das Rechnungswesen der Bauvereinigung war über den gesamten Prüfungszeitraum hinweg mangelhaft.

- Der LRH empfiehlt, dass die Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates in Zukunft im erforderlichen Ausmaß stattfinden sollen und auch die Generalversammlungen rechtzeitig abgehalten werden.

Graz, am 19. März 2003

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over a light grey rectangular background.

Dr. Andrieu