

**ÖWGES**

### **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 A15 Ö1 – 2004/4

## 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 .....	7
<b>IV. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.....</b>	<b>13</b>
<b>V. AUFWAND PERSONAL UND ORGANE .....</b>	<b>18</b>
<b>VI. REPRÄSENTATION UND WERBUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>VII. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>VIII. ENDABRECHNUNGEN.....</b>	<b>24</b>
<b>IX. WOHNUNGSVERGABE.....</b>	<b>25</b>
<b>X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>29</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
DVO	Durchführungsverordnung
FZ	Förderungszusicherung
GMBH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
ÖWGES	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
PRVO	Prüfungsrichtlinienverordnung
Stmk. WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
WBF	Wohnbauförderung
WBT	Wohnbauträger
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

## 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

### **ÖWGES**

**Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**

**8010 Graz, Schillerplatz 4**

durchgeführt.

Die **Überprüfung** durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG 1982 auf die ziffermäßige 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 Prüfung 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 1999 bis einschließlich 2003 in folgenden Bereichen:

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

### III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Die im Jahre 1974 gegründete und als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft führt die Firmenbezeichnung

#### **ÖWGES**

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

mit der Firmenbuchnummer FN 57140 f und hat ihren Sitz in Graz. Die Geschäftsanschrift lautet 8010 Graz, Schillerplatz 4.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung der außerordentlichen Generalversammlung vom 30. Oktober 2001 alle Baumaßnahmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowie dessen Durchführungsverordnung. Im Besonderen die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, der Bau von Lehrlings-, Studenten-, Schüler-, Kinder-, Alters- und Erholungsheimen, Kindergärten und Garagen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum, einschließlich der Errichtung und Verwaltung von Geschäften und Baulichkeiten, die in Verbindung mit Wohnanlagen errichtet werden und den Wohnungsinhabern dienen.

Gegenstand des Unternehmens sind weiters der Anschluss an Vereine, die Beteiligung an gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Mitgliedschaft bei Personenvereinigungen, die das Wohnungswesen fördern sowie überhaupt alle sonstigen im § 7 WGG angeführten Berechtigungen.

Es ist insbesondere ein Zweck des Unternehmens, die geschaffenen Baulichkeiten und Wohnungen auch nach Begründung von Wohnungseigentum und durchgeführter Übereignung zu verwalten sowie auch für andere, gleichartige Unternehmen oder Körperschaften öffentlichen Rechtes beziehungsweise Städ-

te und Gemeinden die Verwaltung von Baulichkeiten zu besorgen. Aufgabe der Gesellschaft ist auch die Assanierung des Wohnungsaltbestandes.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde im Jahr 2001 auf „Euro“ umgestellt. Durch diese Umstellung ergab sich keine Änderung der Anteile. Die Rundungserhöhungen wurden aus den „Rücklagen“ entnommen.

Gesellschafter sind:

Gesellschafter	Stammeinlage €	%
Österreichische Wohnbaugen. m.b.H. (ÖWG)	58 400,00	40 %
Raiffeisenlandesbank Steiermark reg.Gen.m.b.H.	43 800,00	30 %
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	14 600,00	10 %
UNIQA Versicherungen AG	14 600,00	10 %
R.k. Diöz. Graz-Seckau, Bischöfl. Siedlungswerk	7 300,00	5 %
Raiffeisenverband Steiermark	7 300,00	5 %
	146 000,00	



## 3.2 Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- **Geschäftsführer**
- **Aufsichtsrat**
- **Generalversammlung**

### **Geschäftsführer**

Die Gesellschaft hat gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung der außerordentlichen Generalversammlung vom 30. Oktober 2001 mindestens zwei, höchstens jedoch fünf Geschäftsführer, zwei davon hauptberuflich. Die Geschäftsführer werden durch Gesellschafterbeschluss in der Generalversammlung bestellt.

Per 31. Dezember 2003 hat die Gesellschaft vier Geschäftsführer:

<b>Gerhard Königsberger</b>	<b>hauptberuflich</b>
<b>Mag. Christian Krainer</b>	<b>hauptberuflich</b>
<b>Mag. Dr. Gerhard Fabisch</b>	<b>nebenberuflich</b>
<b>Mag. Klaudius Thurmaier</b>	<b>nebenberuflich</b>

Im Prüfungszeitraum fanden folgende **Sitzungen** des Geschäftsführerkollegiums statt:

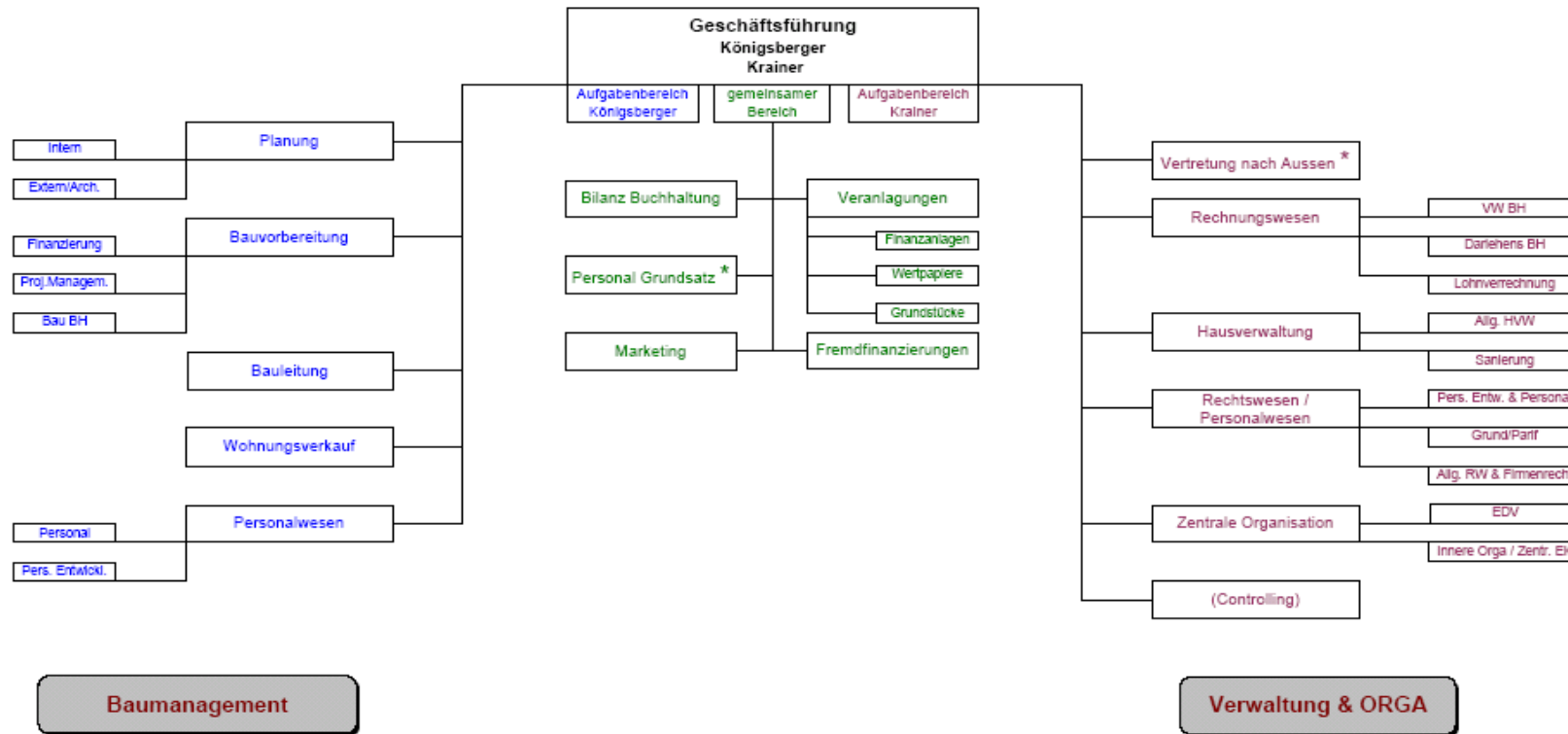
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
1999	7
2000	7
2001	6
2002	5
2003	5

In der von der Generalversammlung der Gesellschaft beschlossenen Geschäftsanweisung an die Geschäftsführer werden die Zeichnungs-, Vertretungs- und Weisungsbefugnisse sowie die Sorgfaltspflichten der Geschäftsführer erläutert, weiters werden die Grundsätze der Beschlussfassung im Geschäftsführerkollegium geregelt.

Gemäß Artikel XIV des Gesellschaftsvertrages erfolgt die Zeichnung der Firma durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen.

Folgendes Organigramm stellt die Aufgabenverteilung zwischen den Geschäftsführern der ÖWGES dar:

Aufgabenverteilung zwischen den GF der ÖWG-ÖWGES Wohnbau



\* Personal: Personalhoheit liegt bei jedem Geschäftsführer im eigenen zugeordneten Bereich, wobei zusätzlich eine gemeinsame Kompetenz für grundsätzliche Personalfragen besteht.

\* Vertretung nach Außen: Grundsätzlich wird die Öffentlichkeitsarbeit durch Mag. Krainner abgedeckt; jeder der Geschäftsführer hat aber die Außenkompetenzen für den eigenen Bereich selbst wahrzunehmen.

**Aufsichtsrat**

Gemäß Artikel XII des Gesellschaftsvertrages werden in der Generalversammlung von den Gesellschaftern zehn Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gesellschaft für eine dreijährige Amtsdauer gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum Zeitpunkt 31. Dezember 2003 wie folgt zusammen:

Dir. Franz Rossmann	Vorsitzender
Dir. Mag. Friedrich Lengger	Vorsitzender-Stellvertr.
HR Dr. Helmut Fallada	Mitglied
Dir. Ing. Roman Leitgeb	Mitglied
Landesdirektor Fritz Trafler	Mitglied
GenDir. Josef Kassler	Mitglied
Dir. Mag. Vinzenz Heher	Mitglied
Dir. Dr. Josef Gross	Mitglied
Dir. Dr. Gerhard Hoppenberger	Mitglied
Christa Schatz	Mitglied

Vom Betriebsrat wurden folgende Personen in den Aufsichtsrat delegiert:

Ing. Franz Rainer  
Sylvia Gröblbauer  
Annemarie Haring  
Gerlinde Hölzl  
Paul Schuster

Im Prüfungszeitraum fanden folgende **Aufsichtsratssitzungen** statt:

Jahr	Anzahl
1999	3
2000	4
2001	4
2002	3
2003	4

Gemäß Punkt 3 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates vom 14. Mai 1975 hat der Aufsichtsrat mindestens dreimal im Jahr eine Sitzung abzuhalten. Demgegenüber schreibt der § 30 i (3) des GmbH-Gesetzes, zuletzt novelliert durch BGBl. I Nr. 114/1997, zumindest viermal jährlich stattfindende Aufsichtsratssitzungen vor.

**Der LRH stellt fest, dass der Punkt 3 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates nicht den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes entspricht.**

**Der LRH empfiehlt, eine Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates an das GmbH-Gesetz vorzunehmen.**

***Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:***

*Der Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und die Fristen bezüglich der Abhaltung der Generalversammlung dem GmbH-Gesetz anzupassen, wird im Laufe des ersten Halbjahres 2005 entsprochen werden.*

**Generalversammlung**

Gemäß Gesellschaftsvertrag in der Fassung der außerordentlichen Generalversammlung vom 30. Oktober 2001 ist die Generalversammlung mindestens ein-

mal jährlich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres einzuberufen. Der § 35 des GmbH-Gesetzes schreibt dagegen eine Abhaltung der jährlichen Generalversammlung bis spätestens 31. August eines jeden Jahres vor. Im Übrigen werden außerordentliche Generalversammlungen gemäß Gesellschaftsvertrag dann einberufen, wenn die Geschäftsführer eine solche für notwendig erachten oder wenn der Aufsichtsrat oder ein Gesellschafter dies schriftlich unter Angabe des Zweckes verlangt.

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

Jahr	Datum
1999	5. August 1999
2000	20. Juni 2000
2001	3. Juli 2001
2002	29. Juli 2002
2003	22. Juli 2003

Dazu ist festzustellen, dass abgesehen vom Jahr 2000 keine Generalversammlung in den laut Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattgefunden hat.

Der LRH empfiehlt eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die Fristen des § 35 des GmbH-Gesetzes (31. August) oder die gemäß derzeitigem Gesellschaftsvertrag fristgerechte Abhaltung der Generalversammlungen.

Zusätzlich wurden im Prüfungszeitraum folgende **außerordentlichen Generalversammlungen** abgehalten:

Jahr	Datum
2000	5. April 2000
2001	30. Oktober 2001

## IV. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1999 – 2003 folgende operative Ergebnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen:

	--	
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--

Bilanztechnische Auflösungen und Zuweisungen von Rücklagen wurden in obiger Gewinndarstellung nicht berücksichtigt.

In den Jahren 1999 bis 2003 wurden keine Gewinnausschüttungen vorgenommen. Die Gewinnverwendungs-Beschlüsse des Aufsichtsrates zur jährlichen Zuweisung des Reingewinnes zu den Gewinnrücklagen erfolgten jeweils einstimmig.

Von der Bauvereinigung werden die Geschäftsfelder Hausbewirtschaftung, Bautätigkeit, Grundstücksverkehr, Großinstandsetzung sowie Ausnahmege-  
schäfte in der Kostenrechnung als eigene Profit Center ausgewiesen. Darüber hinaus ist allerdings das Finanzergebnis mit einem jährlichen Anteil von bis zu 50 % am positiven Gesamtergebnis als der ertragreichste Geschäftsbereich anzusehen.



Im Zeitablauf zwischen 1999 bis 2003 zeigt sich insgesamt eine tendenziell positive Entwicklung der Ertragslage, wobei das Jahr 2002 aufgrund stark gestiegener Mieteinnahmen nach oben hin abweicht.



Die Wirtschaftlichkeit des Betriebes war somit in sämtlichen Geschäftsfeldern der Bauvereinigung gegeben.



Das jährlich herausragende Finanzergebnis ist einerseits auf eine bedacht konservative Veranlagungspolitik sowie andererseits auf die jährliche Zuweisung des Jahresergebnisses zu den Gewinnrücklagen und der damit entstehenden Vermögensakkumulation zurückzuführen.

In der Bilanz per 31. Dezember 2003 werden folgende Wertpapierbestände als Aktiva ausgewiesen:

--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--
--	--	--

Die Veranlagung der Wertpapiere erfolgt somit zur Gänze in festverzinslichen inländischen Bankschuldverschreibungen und entspricht den Bestimmungen des WGG. Laut Auskunft der Geschäftsführung basiert diese vorsichtige Veranlagungsstrategie auf einer internen, nicht niedergeschriebenen Übereinkunft des Geschäftsführerkollegiums.

Entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages werden die Veranlagungsentscheidungen hinsichtlich Wertpapierart und Wertpapiertitel durch das Geschäftsführerkollegium getroffen. Die grundsätzlichen Entscheidungen über die Gewinnverwendung und die Zuführung des jährlichen Reingewinnes an die „anderen Rücklagen“ wurden in den geprüften Jahren 1999 bis 2003 jeweils durch die Gesellschafterversammlung gefällt. Dies entspricht den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes.

Der LRH empfiehlt, die von der ÖWGes praktizierte Veranlagungspolitik auch schriftlich im Rahmen einer Risiko-Management-Strategie festzuhalten.

**Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:**

*Die ÖWGes wird die sehr erfolgreiche vorsichtige Veranlagungspolitik beibehalten und wird diese auch schriftlich festhalten.*

Das Bauvolumen der ÖWGes betrug im Jahre 2003 ■■■ und hat sich somit seit dem Jahr 2001 permanent verringert. Gegenüber dem Bauvolumen des Geschäftsjahres 2001 im Ausmaß von ■■■ ergibt sich somit eine Verminderung von ■■■. Bedingt ist dieser tendenzielle Rückgang in etwa zu gleichen Teilen einerseits durch eine stärkere Bautätigkeit der Mutterunternehmung ÖWG und andererseits durch eine Kürzung der Fördermittel im Wohnbauförderungsprogramm 2002 – 2005 der Steiermärkischen Landesregierung.

Die Vermögens- und Kapitallage war zum 31. Dezember 2003 geordnet und gesichert. Die Bauvereinigung verfügte zu diesem Zeitpunkt über kein Reservekapital im Sinne des § 7 Abs. 6 des WGG. Die Berechnung des Reservekapitals entspricht den Bestimmungen der Körperschaftssteuerrichtlinien und wurde vom LRH überprüft und für ordnungsgemäß befunden. Die Pflicht der Zuweisung zu einer körperschaftssteuerpflichtigen Kapitalverwendungsrücklage war somit im gesamten Prüfungszeitraum 1999 bis 2003 nicht gegeben.

Die Berechnung der Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG iVm § 7 Abs 7 WGG ergab für die Bilanzstichtage des Prüfungszeitraumes 1999 bis 2003 stets eine Eigenmittelquote ■■■■ und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von ■■ Jahren.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2003 betrug der Kassenbestand sowie das Guthaben bei Kreditinstituten

■.

## V. AUFWAND PERSONAL UND ORGANE

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

Jahr	Personalaufwand		% Veränderung zu Vorjahr
	S	€	
1999	--	--	
2000	--	--	+ 0,2 %
2001	--	--	- 2,9 %
2002	--	--	+ 6,9 %
2003	--	--	+ 3,3 %

Der Personalaufwand der Bauvereinigung beinhaltet Gehälter, Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung, Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge, sonstige Sozialaufwendungen (z.B. Betriebsausflug) sowie die Personalgegenverrechnungen zwischen ÖWG und ÖWGes. Der Personalaufwand der Geschäftsführung ist in obiger Aufstellung enthalten.

Im Bereich der Gehälter konnte im Zeitraum zwischen 1999 und 2003 mit insgesamt + 9,5 % ein moderater Anstieg festgestellt werden, dagegen hat sich im gleichen Zeitraum der Aufwand für die Altersversorgung von [REDACTED] auf [REDACTED] vor allem aufgrund geänderter versicherungsmathematischer Berechnungsmethoden mehr als verdreifacht. So wird die der Pensionsberechnung zugrunde liegende Lebenserwartung seit 2000 mit der Sterbetafel von „Pagler & Pagler“ ermittelt, weiters wurde im Jahr 2003 der Prozentsatz für die Abzinsung künftiger Pensionsansprüche von 5% auf 4% reduziert.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, hat sich folgend entwickelt:

	1999	2000	2001	2002	2003
Angestellte	--	--	--	--	--
Arbeiter	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>86,50</b>	<b>94,00</b>	<b>96,50</b>	<b>97,50</b>	<b>97,50</b>

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

Jahr	Kosten der Organe	
	S	€
1999	--	--
2000	--	--
2001	--	--
2002	--	--
2003	--	--

Die Kosten der Organe setzen sich zum überwiegenden Teil aus Sitzungsgeldern, zum Teil auch aus Reisekosten des Aufsichtsrates zusammen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag beziehen die gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates ein Sitzungsgeld, dessen Höhe von der Generalversammlung zu bestimmen ist, sich aber im Rahmen der Bestimmungen des § 2 der Gebarungsrichtlinienverordnung für gemeinnützige Bauvereinigungen zu bewegen hat.

Eine Überprüfung der Bezüge der Aufsichtsräte, der Geschäftsführung sowie der Angestellten konnte in den jährlichen Berichten des Revisionsverbandes zwischen 1999 und 2003 nicht festgestellt werden.

**Der LRH empfiehlt der zuständigen Aufsichtsbehörde A 15 Wohnbauförderung sicherzustellen, dass die Überprüfung der Bezüge der Organe sowie der Angestellten hinsichtlich der Einhaltung der Bezugsobergrenzen gemäß § 25 und § 26 des WGG als ein fixer Bestandteil in den jährlichen Prüfbericht des Revisionsverbandes im Sinne des § 5 (5) der PRVO aufgenommen wird, damit die diesbezügliche Kontrolle durch die Aufsichtsbehörde A 15 Wohnbauförderung wahrgenommen werden kann.**

## VI. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Aufwendungen der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen:

--	--		--		--	
	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--

Der Repräsentationsaufwand setzt sich zu etwa gleichen Teilen aus Bebuchungen der Konten „Kosten Wohnungsübergaben“ und „Repräsentationskosten Hausübergaben“ zusammen, der Werbeaufwand besteht überwiegend aus Kosten für Inserate sowie Druckkostenbeiträgen.

Das vom Geschäftsführerkollegium beschlossene jährliche Werbebudget von  wurde somit im gesamten Prüfungszeitraum eingehalten.

Abgesehen vom Jahr 2000  beträgt das jährliche Verhältnis der Aufwendungen für Werbung und Repräsentation zu den gesamten Umsatzerlösen und betrieblichen Erträgen der Gesellschaft im gesamten Prüfungszeitraum zwischen ein bis zwei Prozent.

**Die Repräsentations- und Werbungskosten des Unternehmens entsprechen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.**

## VII. EIDESSTÄTTLICHE 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 7 Jahre ab Abschluss des Vertrages gesammelt aufzubewahren.

Die Überprüfungen der „Eidesstattlichen Erklärungen“ sowie der Modalitäten der Wohnungsvergaben wurden vom LRH stichprobenartig für folgende Bauprojekte durchgeführt:

Bauvorhaben	Rechtsform	Wohnungsanzahl	Baubeginn	Übergabe	WFG Zusatz
Fürstenfeld, Übersbachgasse Bau 2	Mietkauf	18	28.06.1999	13.10.2000	Voll gefördert
Semriach Bau 10	Mietkauf	8	08.11.1999	06.12.2000	Voll gefördert
Stainz Bau 25	Mietkauf	18	27.03.2000	11.05.2001	Voll gefördert

Von den insgesamt 44 überprüften Wohnungsvergaben wurden seitens des LRH in den Unterlagen der ÖWGes in 40 Fällen ordnungsgemäße „Eidesstattliche Erklärungen“ festgestellt. In einem Fall lag eine unvollständig ausgefüllte „Eidesstattliche Erklärung“ dem Akt bei. In 3 Fällen lagen weder „Eidesstattliche Erklärungen“ noch Einkommensnachweise oder Staatsbürgerschaftsnachweise vor.

Seitens der ÖWGes wurde dieses Fehlen von Unterlagen dadurch begründet, dass es sich hierbei um zurückgetretene Vormieter und anschließend nacheintretende Wohnungswerber handle. In diesen Fällen würden die vom nacheintretenden Mieter für die Wohnungsvergabe vorzulegenden Unterlagen in den Ak-



ten der A 15 Wohnbauförderung aufliegen. Eine diesbezügliche Anfrage seitens des LRH ergab allerdings, dass die betreffenden „Eidesstattlichen Erklärungen“ in den entsprechenden Akten nicht aufliegen.

Nach Ansicht des LRH ist es Aufgabe des zuständigen gemeinnützigen Bauträgers, alle für die Wohnungsvergabe relevanten Unterlagen innerhalb der 7-jährigen Frist aufzubewahren.

**Der LRH empfiehlt, in jedem Fall die von den Wohnungswerbern zu erbringenden Unterlagen in den Akten des gemeinnützigen Bauträgers abzulegen und innerhalb der 7-jährigen Frist aufzubewahren.**

***Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:***

*Der Empfehlung der fristgerechten Aufbewahrung von Unterlagen – sieben Jahre – wird in Zukunft noch intensiver nachgekommen werden.*

## VIII. ENDABRECHNUNGEN

In den FZ ist festgelegt, dass die Endabrechnung spätestens 1 Jahr nach der Wohnungsübergabe der A 15 Wohnbauförderung vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Die Überprüfung der Endabrechnungen wurde vom LRH stichprobenartig für folgende 10 Bauprojekte durchgeführt.

Bauvorhaben	Rechtsform	Wohnungsanzahl	Baubeginn	Übergabe	Vorlage E/A lt. A-15	E/A geprüft durch A-15 am ?	WFG Zusatz
Graz, Hohenrainstraße III	Eigentum	30	01.02.1999	27.07.2000	25.10.2000	25.10.2000	Voll gefördert
Schöder Bau 3	Mietkauf	6	14.09.1998	13.10.1999	22.01.2001	21.03.2001	Voll gefördert
Fürstenfeld, Übersbachgasse Bau 2	Mietkauf	18	28.06.1999	13.10.2000	13.02.2002	25.03.2003	Voll gefördert
Semriach Bau 10	Mietkauf	8	08.11.1999	06.12.2000	25.06.2002	17.09.2003	Voll gefördert
Graz, Mariatrosterstraße Bau 2	Eigentum	19	05.02.2001	16.07.2002	11.09.2002	13.09.2002	Voll gefördert
Graz, Schererstrasse Bau 1	Mietkauf	158	06.10.1997	06.09.1999	05.04.2001	25.11.2002	Voll gefördert
Graz, Wohnpark IV	Eigentum	62	22.03.1999	07.11.2000	13.11.2003	13.11.2003	Voll gefördert
Stainz Bau 25	Mietkauf	18	27.03.2000	11.05.2001	28.10.2002	i.A.	Voll gefördert
Kapfenberg, Diemlach Bau 1	Mietkauf	38	27.11.2000	26.08.2002	16.03.2004	i.A.	Voll gefördert
Kapfenberg, Diemlach Bau 1- Whg. 4	Eigentum	1	27.11.2000	26.08.2002	—	keine E/A erforderlich	WBS

Seitens der A 15 Wohnbauförderung wurde dem LRH für obige Bauvorhaben die ordnungsgemäße und fristgerechte Vorlage der Endabrechnungen durch die ÖWGes bestätigt. Es ist in keinem Fall zu einer Einstellung von Auszahlungen der ANnuitätenzuschüssen gekommen.

## IX. 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.

Anhand von insgesamt 44 überprüften Wohnungsvergaben können vom LRH folgende Feststellungen getroffen werden.

EINKOMMENSNACHWEISE	Anzahl
Vollständig	28
Fehlen zur Gänze	3
Lückenhaft oder es fehlen Unterlagen für Zweit-Wohnungswerber bzw. Bewohner	13

Die drei zur Gänze fehlenden Einkommensnachweise betreffen jene Fälle, in denen auch die „Eidesstattlichen Erklärungen“ nicht den Akten beigelegt waren.

Der überwiegende Teil von fehlenden Unterlagen betrifft die nicht vorhandenen Einkommensnachweise für Zweit-Wohnungswerber bzw. Bewohner, zum geringen Teil wurden unterjährige Lücken bei den Nachweisen des Jahreseinkommens von Wohnungswerbern festgestellt.

Seitens der ÖWGes wird die Einhaltung der Einkommensgrenzen von Wohnungswerbern anhand folgender Vorgangsweisen überprüft:

- Gibt es laut Mietvertrag mehr als einen Mieter, so werden von sämtlichen Mietern die Einkommensnachweise überprüft.

- Im Falle von verheirateten Wohnungswerbern werden grundsätzlich von beiden Partnern die Einkommensnachweise verlangt.
- Für jene Personen, welche laut „Eidesstattlicher Erklärung“ zwar als Bewohner gelten, aber mit dem Wohnungswerber nicht verheiratet sind und auch nicht im Mietvertrag aufscheinen, wird kein Einkommensnachweis verlangt.

Aus der Sicht des LRH könnte dies allerdings zu einer Umgehung der Einhaltung der Einkommensgrenzen von Förderungswerbern führen.

**Der LRH empfiehlt, grundsätzlich das Einkommen aller laut „Eidesstattlicher Erklärung“ erwerbsfähigen Bewohner von geförderten Wohnungen bei der Überprüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen zu berücksichtigen.**

**Der LRH empfiehlt weiters, das Jahreseinkommen von Wohnungswerbern lückenlos zu berücksichtigen. Bezugslose Zeiten sind als solche vom Wohnungswerber zu bestätigen und dem Akt beizulegen. Werden neben einem Grundgehalt weitere Einkünfte bezogen, wie z.B. Alimentationszahlungen, so sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.**

Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen bei der Wohnungsvergabe konnte anhand der Stichproben durch den LRH nicht festgestellt werden.

***Stellungnahme des Herrn LR Johann Seitinger:***

*Die Empfehlung, weitere Unterlagen von Wohnungswerbern betreffend das Jahreseinkommen, von bezugslosen Zeiten sowie von weiteren Einkünften wie z.B. Alimentationszahlungen zu berücksichtigen und dem Akt beizulegen wird seitens des Bauträgers weiterhin im verstärkten Maße beachtet werden.*

***Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:***

*Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.*

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 6. Oktober 2004 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der ÖWGes  
Gemeinnützige  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.:

Dir. Franz ROSSMANN

Gerhard KÖNIGSBERGER

Mag. Christian KRAINER

vom Büro des Herrn Landesrates  
Johann SEITINGER:

Wissenschaftlicher Oberrat  
Mag. Gerhard UHLMANN

von der Abteilung 15  
Wohnbauförderung:

Oberregierungsrat  
Dr. Dietlinde FORSTER

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor  
Hofrat Dr. Johannes ANDRIEU

Mag. Robert HERLER

## X. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Die gegenständliche Prüfung betrifft eine stichprobenweise Überprüfung der Gebarung der ÖWGes für die Jahre 1999 bis 2003. Die Prüfung ergab grundsätzlich eine ordnungsgemäße, nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit ausgerichtete Gebarung der Geschäftsführung.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### **Feststellungen:**

- Im Zeitablauf zwischen 1999 und 2003 zeigt sich insgesamt eine tendenziell positive Entwicklung der Ertragslage, die Wirtschaftlichkeit des Betriebes war in diesem Zeitraum in sämtlichen Geschäftsfeldern der Bauvereinigung gegeben.
- Das jährlich herausragende Finanzergebnis ist einerseits auf eine bedacht konservative Veranlagungspolitik sowie andererseits auf die jährliche Zuweisung des Jahresergebnisses zu den Gewinnrücklagen und der damit entstehenden Vermögensakkumulation zurückzuführen.
- Die Vermögens- und Kapitalanlage war zum 31. Dezember 2003 geordnet und gesichert. Die Zahlungsfähigkeit war im Prüfungszeitraum jederzeit gegeben.

- Die Repräsentations- und Werbungskosten des Unternehmens entsprechen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.
- Der Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und die Fristen bezüglich der Abhaltung der Generalversammlung dem GmbH-Gesetz anzupassen, wird laut Stellungnahme des zuständigen Regierungsmitgliedes Herrn Landesrat Johann Seitinger im Laufe des ersten Halbjahres 2005 entsprochen werden.
- In der Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger wird festgehalten, dass die von der ÖWGes praktizierte vorsichtige Veranlagungspolitik beibehalten und diese auch schriftlich festgehalten werden wird.

### **Empfehlungen:**

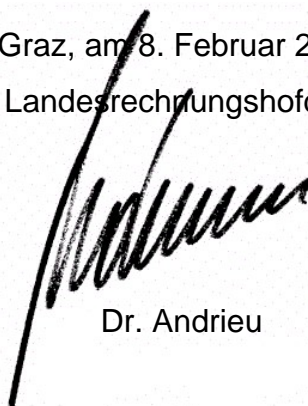
- Die zuständige Aufsichtsbehörde A 15 Wohnbauförderung sollte sicherstellen, dass die Überprüfung der Bezüge der Organe sowie der Angestellten hinsichtlich der Einhaltung der Bezugsobergrenzen gemäß § 25 und § 26 des WGG als ein fixer Bestandteil in den jährlichen Prüfbericht des Revisionsverbandes im Sinne des § 5 (5) der PRVO aufgenommen wird. Eine diesbezügliche Kontrolle der Bezüge durch die Aufsichtsbehörde A 15 Wohnbauförderung kann dadurch gewährleistet werden.
- Die von den Wohnungswerbern zu erbringenden Unterlagen sind in jedem Fall in den Akten des gemeinnützigen Bauträgers abzulegen und innerhalb der 7-jährigen Frist aufzubewahren.
- Grundsätzlich ist das Einkommen aller laut „Eidesstattlicher Erklärung“ erwerbsfähigen Bewohner von geförderten Wohnungen bei der Überprüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen zu berücksichtigen.
- Das Jahreseinkommen von Wohnungswerbern ist lückenlos zu berücksichtigen. Bezugslose Zeiten sind als solche vom Wohnungswerber zu bestätigen und dem Akt beizulegen. Werden neben einem Grundgehalt



weitere Einkünfte bezogen, wie z.B. Alimentationszahlungen, so sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Graz, am 8. Februar 2005

Der Landesrechnungshofdirektor:

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

Dr. Andrieu