

QUERSCHNITTSPRÜFUNG
„Wohnungsvergaben“

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 30 W3 – 2004/23

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLLKOMPETENZ	4
II.	RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
III.	PRÜFUNGSABLAUF	8
	1. Prüffeld und -ziel, Prüfungsumfang.....	8
	2. Zeitlicher Ablauf	10
	3. Bewertung.....	10
IV.	PRÜFERGEBNISSE	11
	1. Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung reg.gmn.Gen.m.b.H....	11
	2. Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H., „SG Rottenmann“	12
	3. Gemeinn. Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Hochschüler in Leoben reg.Gen.m.b.H.	13
	4. Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung reg.Gen.m.b.H	14
	5. Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Mürztal" reg.Gen.m.b.H.....	15
	6. Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. ...	16
	7. Gemeinnützige Leobner Wohnbauges.m.b.H.	17
	8. Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagen-GmbH	18
	9. Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg.Gen.m.b.H.	20
	10. Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Kindberg reg.Gen.m.b.H.	21
	11. Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H.	22
	12. Gmn. Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz- Verkehrsbetriebe reg.Gen.m.b.H.....	23
	13. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg.Gen.m.b.H. Liezen	24
	14. Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der VA TECH ELIN GmbH	26

15. Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H., „Die Frohnleitner“	28
16. Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Steiermark Ges.m.b.H.	29
17. Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft Niklasdorf reg.Gen.m.b.H.	30
18. Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der VA-AUSTRIA DRAHT GmbH.....	30
19. GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH	30
20. "GIWOG", Gemeinnützige Industrie- Wohnungsaktiengesellschaft	31
21. GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.....	33
22. Heimat Österreich gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.....	35
23. "Leykam" Gemeinnützige Wohn- Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.....	36
24. "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H.	38
25. Obersteirische Wohnstättengenossenschaft gemeinnützige reg. Gen.m.b.H.	40
26. Österreichische Wohnbaugenossenschaft gmn. reg.Gen.m.b.H.	41
27. ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	41
28. "Produktivität" Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft gemeinn. reg. Gen.m.b.H	43
29. Siedlungsgenossenschaft Donawitz gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft m.b.H.	44
30. "Wohnbauhilfe" Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	46
31. BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH.....	48
32. Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgesellschaft m.b.H. in Villach	49
33. Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.....	51
V. ZUSAMMENFASSUNG	52
VI. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	60

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung des AdStmkLReg
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung (Formblatt der A15)
FW	Förderungswerber
Gemn. GmbH	Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GF	Geschäftsführer, -führung
idaF	in der alten Fassung
idR	in der Regel
iHv	in Höhe von
Kap.	Kapitel
LG	Lebensgemeinschaft
LGBI	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
RA 14	ehem. Bezeichnung der A15 (siehe oben)
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
WE	Wohnungseigentümer

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLLKOMPETENZ

Der LRH hat eine Querschnittsprüfung

Stichprobenweise Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 hinsichtlich der Vergabe von Wohnungen durch (gemeinnützige) Bauträger und Hausverwaltungen im Geschossbau

durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

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

Die Errichter von geförderten Wohnbauten sind durch jeweilige Auflage in der Förderungszusicherung der Kontrolle durch den LRH unterworfen.

Die **Prüfungszuständigkeit** des LRH ist daher gemäß § 7 LRH-VG gegeben.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die **Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften** 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 Möglichkeiten der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

Grundlage der Prüfung waren die von der A15 – Abteilung Wohnbauförderung und von den geprüften Wohnbauträgern zur Verfügung gestellten Unterlagen, ferner die erteilten Auskünfte sowie Wahrnehmungen vor Ort.

Diese Prüfung erfolgte unabhängig von den Verpflichtungen des/der Geprüften sowie unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und (Aufsichts)pflichten des Förderungsgebers.

Von Herrn Landesrat Johann Seitinger wurde zum gegenständlichen Prüfbericht eine Stellungnahme (der A15) vorgelegt. Diese Stellungnahme wurde an den bezughabenden Stellen in den Bericht eingearbeitet.

Von Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dr. Christian Buchmann wurde der gegenständliche Prüfbericht zur Kenntnis genommen.

II. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Vermietung (oder Übertragung ins Wohnungseigentum) von Wohnungen, die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat unter Einhaltung entsprechender gesetzlich normierter Kriterien („Vergabekriterien“) zu erfolgen. Diese sind unter anderem:

1. Vorliegen einer „begünstigten Person“, das heißt, das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen (Familieneinkommen) darf gewisse gesetzlich festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen (Stand 2005: für die erste Person maximal € 30.000,-; für die 2. Person plus € 15.000,- und für jede weitere Person plus € 4.000,-).
2. Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellte Personen bei Eigentumswohnungen (gleichgestellt sind unter anderem Personen mit behördlich festgestellter Flüchtlingseigenschaft und Aufenthaltsberechtigung in Österreich sowie in Österreich erwerbstätige Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den EWR ist).
3. Der/die zukünftigen Besitzer haben eine Verpflichtungserklärung zur Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes sowie der Hauptwohnsitznahme in der geförderten Wohnung abzugeben.
4. Der Bauträger bzw. die vergebende Stelle hat hinsichtlich seiner/ihrer Prüfung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen beim Wohnungswerber sowie der Verpflichtung zur Aufbewahrung der Unterlagen für sieben Jahre, einen dementsprechenden Prüfvermerk auszustellen. Diese vorstehenden Verpflichtungen sind auf dem von der A15 herausgegebenen Formblatt „Eidesstattliche Erklärung“ (kurz EE) von den Verpflichteten durch ihre Unterschriften abzugeben.

Bei der gegenständlichen Prüfung wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend obgenannter Vorgaben bei sämtlichen gemeinnützigen Bauträgern sowie sonstigen Bauträgern und Haus-

verwaltungen, die in der Steiermark „voll“ geförderte Geschoßwohnbauten seit 1999 errichteten und den Benützern übergaben, geprüft. Nicht berücksichtigt, da nur in untergeordnetem Ausmaße vertreten, wurden sogenannte „Soziale Mietwohnungen“ sowie Heime. Die Ergebnisse sind nachfolgend, alphabetisch nach Genossenschaften bzw. Hausverwaltungen geordnet, dargestellt.

III. PRÜFUNGSABLAUF

1. Prüffeld und -ziel, Prüfungsumfang

Die Anregung zur gegenständlichen Querschnittsprüfung entstand dadurch, dass das gegenständliche Prüffeld bei einzelnen bautechnischen Geschossbauprüfungen des LRH in den letzten Jahren ein Teil der Prüfung war und die Ergebnisse sehr unterschiedlich ausfielen.

Das Ziel der Prüfung bestand nun darin festzustellen, inwieweit bei in der Steiermark ausgeführten geförderten Geschoßwohnbauvorhaben hinsichtlich der Vergabe von Wohnungen, der gesetzlich normierte Auftrag bzw. die Prüfpflicht sämtlicher vergebenden Stellen, nämlich der (gemeinnützigen) Wohnbauträger, erfüllt wurde und auch inwieweit die Aufsichtsbehörde dementsprechend tätig wurde.

Im Zuge der Vorarbeiten zur Prüfung stellte sich heraus, dass die Fehlerhäufigkeit in der Bearbeitung der betroffenen Materien, nämlich die nicht-gesetzeskonforme Vorgangsweise bei der Vergabe von Wohnungen, offensichtlich stark vom Wissensstand über die gesetzlichen Vorgaben in den vergebenden Stellen abhängig ist. Daher wurde von jedem Geprüften jahrgangsweise (Wohnungsübergaben von 1999 – 2004) Stichproben gezogen. Eine weitere Unterscheidung wurde zwischen Miet- und Eigentumswohnungen getroffen (unterschiedliche Vergabevoraussetzungen).

Entsprechend der Anzahl der übergebenen Bauprojekte/Jahr betragen die Stichproben zwischen rd. 10% bis 100% der Wohnbauvorhaben des jeweiligen Bauträgers.

Das Prüffeld umfasste folgende Punkte:

Gesetzlicher Auftrag:	Vorliegende Mängel:	Gesetzl. Mangel	Formmangel	Problembeschreibung:
Eidesstattliche Erklärung (EE)	(1) EE fehlt	<input checked="" type="checkbox"/>		begünstigte. Pers., Verpflichtungserklärung usw. nicht nachweisbar, detto die Verpflichtung der Genossenschaft.
	(2) Neue Wohnungsadresse nicht bzw unvollständig angegeben		<input checked="" type="checkbox"/>	keine Relevanz, nur ordnungshalber wünschenswert
	(3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt		<input checked="" type="checkbox"/>	nicht prüfbar bzgl. Aufgabe der Rechte an bisheriger Wohnung
	(4) Vertragsteil nicht als solcher auf EE angeführt	<input checked="" type="checkbox"/>		1.) nicht prüfbar bzgl. Aufgabe der Rechte an bisheriger Wohnung 2.) begünstigte Person nicht vollständig nachgewiesen
	(5) Unterschrift des/der FW fehlt	<input checked="" type="checkbox"/>		keine Verpflichtung zu den Bedingungen (insbes. Aufgabe des Wohnsitzes lt. §8(6) und wahrheitsgetreuer Aussage)
	(6) Familienstand FW nicht angeführt		<input checked="" type="checkbox"/>	nicht nachvollziehbar ob verheiratet und dann ev Auswirkung wg. Anzahl d. Personen (Problem wenn in Scheidung lebend und schon neue LG)
	(7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt		<input checked="" type="checkbox"/>	nicht nachvollziehbar, wenn dieser verheiratet wg Familieneinkommen (Problem, wenn in Scheidung lebend und schon neue LG), begünstigte Person nicht klar
	(8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich)		<input checked="" type="checkbox"/>	unklare Verhältnisse bzgl. Familieneinkommen, begünstigte Person nicht prüfbar
	(9) Unterschrift Bauträger fehlt		<input checked="" type="checkbox"/>	keine Prüfbestätigung und keine Verpflichtung bzgl. Einhaltung der Aufbewahrungsfrist Familieneinkommen über 7 Jahre
	(10) Sonstige			<input checked="" type="checkbox"/>
Familien-Einkommen	(11) keinerlei Einkommensnachweise vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>		begünstigte Person nicht nachgewiesen
	(12) Einkommen des/der FW fehlt bzw unvollständig	<input checked="" type="checkbox"/>		begünstigte Person nicht nachgewiesen
	(13) Einkommensnachweise der Mitbewohner unvollständig bzw. fehlend	<input checked="" type="checkbox"/>		begünstigte Person nicht nachgewiesen
	(14) (Familien-)Einkommen zu hoch	<input checked="" type="checkbox"/>		es liegt keine begünstigte Person vor
	(15) Sonstige			<input checked="" type="checkbox"/>
Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt	(16) Nachweis fehlt	<input checked="" type="checkbox"/>		gesetzl. Vorgabe bei WE nicht nachgewiesen
	(17) unzureichendes Dokument vorgelegt (Staatsbürgerschaft (zB bei Führerschein) oder Person (anderer Geschlechtsname auf Dokument) nicht eindeutig nachgewiesen)	<input checked="" type="checkbox"/>		gesetzl. Vorgabe bei WE nicht nachgewiesen
	(18) Sonstige			<input checked="" type="checkbox"/>

Die Prüfergebnisse wurden in folgende Gruppen untergliedert:

- A Gemeinnützige Bauvereinigungen,
- B ehemalige gemeinnützige Bauvereinigungen (Bauvereinigungen, die im Prüfungszeitraum den Status der Gemeinnützigkeit aufgaben bzw. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verloren, jedoch bereits begonnene geförderte Wohnbauten fertig stellten).

2. Zeitlicher Ablauf

Die Prüfung erfolgte in den Monaten Dezember 2004 bis August 2005. Bis auf wenige Ausnahmen erfolgten die Überprüfungen in den Räumlichkeiten der vergebenden Stellen.

Im Regelfall wurde mit den Geprüften nach Abschluss der Prüfung eine Schlussbesprechung und Mängeldiskussion durchgeführt.

3. Bewertung

Nachdem das Fehlen auch nur eines einzelnen Bewertungskriteriums hinsichtlich Einhaltung des gesetzlichen Auftrages bereits zu einer Missachtung des Wohnbaugesetzes führt, wurde nur auf die jeweilige prozentuelle höchste Anzahl an derartigen Fehlern in einer der drei Bewertungsgruppen (Eidesstattliche Erklärung, Familieneinkommen, Staatsbürgerschaft) abgestellt und diese in den jeweils nachfolgenden Beschreibungen angeführt. Eine weitere Klassifizierung unterblieb.

Aufgezeigte Mängel wie z.B. fehlende Unterlagen lassen ohne weitere Überprüfung keinen Schluss auf nicht gesetzeskonforme Wohnungsvergaben zu.

Die sonstigen, jedoch nur als Formmängel qualifizierten Mängel, wurden ebenso miterfasst und jeweils aufgezeigt.

Das Prüfkriterium „Staatsbürgerschaft“ war in sämtlichen geprüften Fällen eingehalten worden und wird daher nicht mehr extra ausgewiesen.

IV. PRÜFERGEBNISSE

A. Gemeinnützige Bauvereinigungen

1. Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung reg.gmn.Gen.m.b.H.

8600 Bruck/Mur, Mozartgasse 1

Tel: 03862/51 505, Fax: 03862/51 505 4

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 3 Projekte mit 99 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 18.04.2005 wurde eine Stichprobe iHv rd. 55% sämtlicher Erst- und weiterer Wohnungsvergaben vorgenommen.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen stand der/die zuständigen Bearbeiter stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 5% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren, sowie
- rd. 13% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (3x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (7x)
- (10) Datum auf der EE fehlt (5x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

2. Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H., „SG Rottenmann“

8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312, Postfach 8

Tel: 03614/24 45 - 0, Fax: 03614/36 14

Internet: www.rottenmanner.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 73 prüfungsrelevante Projekte mit 833 (Miet)kauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 04.07.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 15 Projekten mit insgesamt 193 Wohnungen (rd. 23%) vorgenommen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiter/Innen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen und
- sämtliche Einkommensnachweise der Mieter/Eigentümer vollständig erbracht worden waren.

Dementsprechend wurden die **gesetzeskonformen Wohnungsvergaben zur Gänze nachgewiesen und eingehalten.**

Die besonders genaue Datenerhebung und übersichtliche Aktenführung seien an dieser Stelle ausdrücklich hervorgehoben. Die Unterlagen waren perfekt und fehlerlos aufbereitet, die gleichbleibende Qualität, trotz verschiedener Sachbearbeiterinnen, über den gesamten Prüfzeitraum gegeben.

Nach Abschluss der Prüfung wurde mit der Sachbearbeiterin und der GF der geprüften Genossenschaft eine Schlussbesprechung abgehalten.

3. Gemeinn. Bau- und Wohnungsgenossenschaft der Hochschüler in Leoben reg.Gen.m.b.H.

8706 Leoben-Seegraben, Salzlände 16

Tel: 03842/43 1 29

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum keine prüfungsrelevanten Wohnprojekte übergeben und wurde daher nicht in die Prüfung miteinbezogen.

4. Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung reg.Gen.m.b.H

8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8, Postf. 537

Tel: 03842/24 1 30, 21 1 17, Fax: 03842/24 130 14

Internet: www.wohnbau-leoben.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 2 Projekte mit insgesamt 53 Mietwohnungen übergeben. Am 17.06.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der zur Verfügung gestellten Originalunterlagen und in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Sachbearbeiterin und GF waren für Auskünfte stets anwesend.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen, jedoch
- rd. 6% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht wurden.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (10) Sonstiges: Verwendung eines nicht mehr aktuellen Formulars (2x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem GF der geprüften Gesellschaft eingehend besprochen.

5. Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Mürztal" reg.Gen.m.b.H.

8670 Krieglach, Westsiedlung 5

Tel: 03855/25 86, Fax: 03855/25 86 4

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 28 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 18.04.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen stand die zuständige Bearbeiterin stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 29% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt bzw. nicht vorhanden waren, sowie
- rd. 43% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig oder gar nicht erbracht worden waren.

Es wird angemerkt, dass die hohen Anteile überwiegend dadurch zustande kamen, dass die „Zweit- und weiteren Vergaben“ von Wohnungen vom Bauträger bzw. der Hausverwaltung bis dato nicht hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Wohnungs-Vergabebedingungen geprüft wurden.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (2x)
- (6) Familienstand FW nicht angeführt (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (1x)
- (10) Datum auf der EE fehlt (5x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit der Sachbearbeiterin und der GF eingehend besprochen.

6. Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

8010 Graz, Neuholdaugasse 5

Tel: 0316/80 27-0, Fax: 0316/80 27 99

Internet: www.ggw.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 11 prüfungsrelevante Projekte mit 453 Mietkauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 22.04.2005 wurde eine Stichprobe iHv rd. 61% der vergebenen Wohnungen gezogen und sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben geprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- die Eidesstattlichen Erklärungen betreffend des Nachweises der gesetzlichen Anforderungen vollständig erbracht und
- die Einkommensnachweise aller Mieter ebenso vollständig nachgewiesen worden waren.

Dementsprechend wurden die **gesetzeskonformen Wohnungsvergaben zur Gänze erfüllt**.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (6x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (20x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen, ein Teil der Formmängel (9) wurde sofort behoben.

7. Gemeinnützige Leobner Wohnbauges.m.b.H.

8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8,
Postfach 537
Tel: 03842/21 117, Fax: 03842/21 117 14
Internet: www.wohnbau-leoben.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 21 Mietwohnungen übergeben. Am 08.04.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der zur Verfügung gestellten Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen, jedoch
- rd. 10% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht wurden.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (2x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem GF der geprüften Gesellschaft eingehend besprochen.

8. Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagen-GmbH

8605 Kapfenberg, Haubergstraße 39

Tel: 03862/22 157, Fax: 03862/22 157 78

Internet: www.gemysag.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 9 Projekte mit 324 Miet(kauf)-wohnungen übergeben. Am 26.06.2005 wurde daraus eine Stichprobe über 5 Förderungsprojekte mit insgesamt 73 Wohnungen (rd. 23%) gezogen und sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der angeforderten und übersendeten Originalunterlagen. Diese wurden projektsbezogen geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 12% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt oder nicht vorhanden waren und
- rd. 88% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig oder gar nicht nachgewiesen wurden.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (14x)
- (6) Familienstand des FW nicht angeführt (12x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (10x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (5x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (3x)

Es wird positiv hervorgehoben, dass bei Ankündigung der gegenständlichen LRH-Prüfung die Genossenschaft eine Revision bzgl. der Prüfbereiche durchführte, die aufgezeigten Mängelbereiche erkannte und seither sichtlich bemüht war, die Mängel zu beheben.

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Sachbearbeiterinnen und dem GF eingehend besprochen.

9. Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg.Gen.m.b.H.

8750 Judenburg, Europastraße 64,

Tel: 03572/84 906, Fax: 03572/84 906

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 20 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 14.01.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 10% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen nicht vorgelegt bzw. nur unvollständig ausgefüllt waren, sowie
- rd. 48% der Einkommensnachweise aller Mieter nicht bzw. nur unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (2) Neue Wohnungsadresse nicht bzw. unvollständig angegeben (17x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (1x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

10. Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Kindberg reg.Gen.m.b.H.

8652 Kindberg-Aumühl, Eisengasse 1
Tel: 03865/21 09

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 6 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 17.08.2005 wurden sämtliche Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Für Rückfragen stand die zuständige Bearbeiterin stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vorlagen, jedoch
- rd. 33% der Einkommensnachweise aller Mieter nicht bzw. nur unvollständig erbracht worden waren.

Es wird positiv hervorgehoben, dass bei Ankündigung der gegenständlichen LRH-Prüfung die Genossenschaft eine Revision bzgl. der Prüfbereiche durchführte, die aufgezeigten Mängelbereiche erkannte und seither sichtlich bemüht war, die Mängel zu beheben.

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit der Sachbearbeiterin und der GF der geprüften Genossenschaft eingehend besprochen.

11. Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H.

8580 Köflach, Grazer Straße 2

Tel: 03144/70 811, Fax: 03144/70 811 76

Internet: www.sgk.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 9 prüfungsrelevante Projekte mit 163 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 18.04.2005 wurde eine Stichprobe iHv rd. 48% (5 Projekte mit 78 Wohnungen) sämtlicher Erst- und weiterer Wohnungsvergaben vorgenommen und geprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der angeforderten und übersendeten Originalunterlagen. Diese Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 1% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen nicht vorhanden waren,
- rd. 32% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig oder gar nicht erbracht worden waren.

Es wird angemerkt, dass die Genossenschaft noch während der Prüfung bereits bemüht war, die ausständigen Nachweise einzuholen.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (6) Familienstand des FW bzw. der Mitbewohner nicht angeführt(2x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (2x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

12. Gmn. Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe reg.Gen.m.b.H.

8052 Graz, Straßganger Straße 58

Tel: 0316/83 44 44, Fax: 0316/81 97 55

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 15 Miet(kauf)-Wohnungen übergeben. Am 15.12.2004 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen stand der GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- in 1 Fall (rd. 6%) die Eidesstattliche Erklärung betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt war, sowie
- in 2 Fällen (rd. 12%) die Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (1x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem GF der Genossenschaft eingehend besprochen.

13. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg.Gen.m.b.H. Liezen

8940 Liezen, Siedlungsstraße 2,

Tel: 03612/273 - 0, Fax: 03612/273 245

Internet: www.room2.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 101 prüfungsrelevante Projekte mit 1432 (Miet)kauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 01.07.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 9 Projekten mit insgesamt 146 vergebenen Wohnungen (rd. 10%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte in den Räumen einer Konzerntochter in Graz. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen stets zur Verfügung.

Die gegenständliche Genossenschaft hat ebenso wie die dem Konzern angehö- rigen und in der Steiermark tätigen weiteren Gesellschaften Neue Heimat und Wohnbauhilfe ein sogenanntes „papierloses Büro“. Das heißt, sämtliche Daten sind grundsätzlich nur am Bildschirm einsehbar. Die wohnbauförderungsrele- vanten Unterlagen werden jedoch gesetzeskonform, das heißt physisch archi- viert.

Nach Erklärung und Einarbeitungsphase gestaltete sich die Arbeitsweise ein- fach. Alle relevanten Daten (Erster Vertrag, Miet/Anwartschaftsvertrag, EE, Staatsbürgerschaft, Einkommensnachweise usw.) sind chronologisch der Reihe nach einzusehen.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 2% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend des Nachweises der gesetzlichen Anforderungen unvollständig erbracht wurden, sowie
- rd. 12% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig vorgelegt worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (1x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)

Anzumerken ist, dass offensichtlich in den Anfangsphasen der elektronischen Datenerfassung auch mangelhafte Scanns anfielen, wodurch die Lesbarkeit der Daten in Einzelfällen nicht immer gegeben war.

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem GF der Genossenschaft eingehend besprochen.

14. Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der VA TECH ELIN GmbH

8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38

Tel: 03172/28 69, Fax: 03172/28 69 6

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 3 Projekte mit 33 Miet(kauf)wohnungen übergeben. Am 20.04.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben in den Räumen der Genossenschaft überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen der/die zuständigen Bearbeiter/Innen stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 41% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig vorliegen, sowie
- sämtliche (100%) Einkommensnachweise der Mieter fehlen.

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem GF der geprüften Genossenschaft eingehend besprochen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Es wurden 42 Wohneinheiten überprüft, wobei 7 Eidesstattliche Erklärungen, 18 Jahreslohnzettel sowie 15 Staatsbürgerschaftsnachweise gefehlt haben bzw. unvollständig waren. Die genannten Prozentsätze wären zu ändern. Von nahezu allen Wohneinheiten liegen nunmehr sämtliche Unterlagen auf.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der Prozentsatz wurde aufgrund der Nachinformation hinsichtlich der „Eidesstattlichen Erklärung“ nach Überprüfung der Unterlagen auf 21 % korrigiert.

Die Feststellung des LRH, dass keinerlei Einkommensnachweise iSd § 8 Abs. 5 iVm § 2 Z. 12 Stmk. WFG 1993 vorlagen, wird unverändert aufrechterhalten. Dies nicht nur aufgrund der Aussage des Geschäftsführers der Genossenschaft vom 20.04.2005, „dass bisher die Einkommen nicht überprüft wurden“, sondern auch, da die angesprochenen 18 Jahreslohnzettel erst mit den Wohnbeihilfeanträgen beigebracht wurden, somit nicht zum gesetzlich geforderten Zeitpunkt, nämlich jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Vertrages, vorlagen.

15. Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H., „Die Frohnleitner“

8130 Frohnleiten, Mayr-Melnhof-Straße 14

Tel: 03126/5095, Fax: 03126/5095 809

Internet: www.frohnleitner.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 12 prüfungsrelevante Projekte mit 136 Wohnungen übergeben. Am 09.05.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 7 Projekten mit insgesamt 79 Wohnungen (rd. 58%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Mitarbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen, jedoch
- rd. 19% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht worden waren.

Es wird angemerkt, dass die Genossenschaft noch während der Prüfung bereits bemüht war, die ausständigen Nachweise einzuholen.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (2) Neue Wohnungsadresse nicht bzw. unvollständig angegeben (2x)
- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (5x)
- (6) Familienstand FW nicht angeführt (4x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (3x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (2x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (3x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen, ein Teil der Formmängel (9) wurde sofort behoben.

16. Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark Ges.m.b.H.

8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289

Tel: 0316/40 12 67, Fax 0316/40 23 78 8

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 8 Projekte mit 174 Miet(kauf)-wohnungen übergeben. Am 19.04.2005 wurde eine Stichprobe iHv rd. 34% sämtlicher Erst- und weitere Wohnungsvergaben vorgenommen.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen stand die zuständige Bearbeiterin stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 3% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig vorlagen, sowie
- rd. 8% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (6x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (2x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Vertreterinnen der geprüften Genossenschaft eingehend besprochen.

**17. Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft Niklasdorf
reg.Gen.m.b.H.**

8712 Niklasdorf, Fabrikstraße 20

Tel. u. Fax: 03842/82 520 od.: 0664/1530359

Verwaltung: 8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17 (SG Leykam)

Tel: 03124/24 000-2241, Fax: 03124/22 270

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum keine Wohnungen übergeben und wurde daher nicht in die Prüfung miteinbezogen.

**18. Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der VA-AUSTRIA
DRAHT GmbH.**

8600 Bruck/Mur, Mozartg. 1

Tel: 03862/893, Fax: 03862/893 299

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum keine Wohnungen übergeben und wurde daher nicht in die Prüfung miteinbezogen.

19. GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH

8010 Graz, Hartenaugasse 6

Tel: 0316/38 49 09, Fax: 0316/38 49 5717

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum keine Wohnungen übergeben und wurde daher nicht in die Prüfung miteinbezogen.

20. "GIWOG", Gemeinnützige Industrie- Wohnungsaktiengesellschaft

4060 Leonding, Welser Straße 41

Tel: 050/88 88, Fax: 050/88 88 199

Zweigniederlassung:

8793 Trofaiach, Montanstraße 1

Tel: 050/8888 301, Fax: 050/8888 399

Internet:www.giwog.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 9 prüfungsrelevante Projekte mit 119 Miet(kauf)wohnungen übergeben. Am 08.06.2005 wurde eine Stichprobe iHv 4 Projekten mit 89 Wohnungen (75%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben geprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der amtswegig angeforderten und übersendeten Originalunterlagen. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 5% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig vorgelegt wurden sowie
- rd. 5% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (4x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bei der Ausfertigung des Berichtes ist ein Fehler aufgetreten, der nach Rücksprache mit dem Prüfer aufgeklärt werden konnte. Es liegen tatsächlich keine gesetzlichen Mängel vor, sodass die Beurteilung lauten müsste: Sämtliche Ei-

desstattlichen Erklärungen lagen vollständig vor. Die als Verletzung von Formvorschriften gewerteten Unvollständigkeiten wurden mittlerweile zur Gänze bereinigt.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der Stellungnahme wird zugestimmt. Die Statistik wurde dementsprechend revidiert.

21. GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

8010 Graz, Steyrergasse 5,
Tel: 0316/80 54 0, Fax: 0316/81 16 09
Internet: www.gws-wohnen.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 52 prüfungsrelevante Projekte mit 804 (Miet)kauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 28.04.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 15 Projekten mit insgesamt 263 Wohnungen (rd. 33%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Gesellschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 3% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren oder fehlten, sowie
- rd. 6% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht worden waren.

Anzumerken ist, dass vorstehendes Ergebnis praktisch ausschließlich auf Mängel bei den Zweit- und weiteren Wohnungsvergaben fußt. Dieser Bearbeitungsmangel war der Genossenschaft im Herbst 2004 aufgefallen und trat dementsprechend ab diesem Zeitpunkt nicht mehr auf. Die Genossenschaft ist ebenso sichtlich bemüht, auch diesbezüglich weiter zurückliegende Mängel zu beheben.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (3x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (2x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

22. Heimat Österreich gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

5020 Salzburg, Pleinstr. 55,

Tel: 0662/437521 Fax: 0662/43752139

Internet: www.heimat-österreich.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 13 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 02.05.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand angeforderter und in Kopien übersendeter Unterlagen. Diese wurden vollständig und geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorgelegt, sowie
- sämtliche Einkommensnachweise der Mieter vollständig erbracht worden waren.

Dementsprechend wurden die **gesetzeskonformen Wohnungsvergaben zur Gänze nachgewiesen.**

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (8) FW ist verheiratet aber getrennt lebend (2x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (1x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

23. "Leykam" Gemeinnützige Wohn- Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17

Tel: 03124/24 000-2241, Fax: 03124/22 270

E-Mail: ley.siedl@aon.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 14 prüfungsrelevante Projekte mit 107 (Miet)kauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 31.03.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 4 Projekten mit insgesamt 60 Wohnungen (rd. 56%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen der zuständige Bearbeiter und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 10% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt vorliegen oder überhaupt fehlen, sowie
- rd. 93% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (2x)
- (6) Familienstand FW nicht angeführt (34x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (12x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (2x)
- (9) Unterschrift Bauträger fehlt (1x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem Sachbearbeiter und der GF der geprüften Genossenschaft eingehend besprochen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Einkommensnachweise wurden zu 100 % beigebracht, aber nach Prüfung wieder retourniert; außer in jenen Fällen, in denen die Mieter um Wohnbeihilfe angesucht haben. Da die Zuweisung ausschließlich durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Gratkorn erfolgt, wurde zuvor auch von der Gemeinde die Förderungswürdigkeit überprüft. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass alle Mieter zum Zeitpunkt der Zuweisung den Förderungskriterien entsprochen haben.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der Bauträger ist entsprechend der Vorgabe der A15 bzw. ehm. Rechtsabteilung 14 des AdStmkLReg verpflichtet, die „Nachweise über das Familieneinkommen“ sieben Jahre zur jederzeitigen Überprüfung aufzubewahren. Dieser Bestimmung wurde überwiegend vom Bauträger nicht Folge geleistet. Dementsprechend konnten die Einkommensnachweise in Höhe des festgestellten Prozentsatzes gegenüber dem LRH nicht nachgewiesen werden.

24. "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H.

8010 Graz, Theodor Körner-Straße 122

Tel: 0316/8073 - 0, Fax: 0316/8073 439

Internet: www.room2.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 31 prüfungsrelevante Projekte mit 421 (Miet)kauf- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 23.03.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 11 Projekten mit insgesamt 328 Wohnungen (rd. 78%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weiteren Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Die Neue Heimat besorgt die gesamte Büroorganisation, ebenso wie die anderen Konzernunternehmen (siehe SG Ennstal und Wohnbauhilfe) in Form eines sogenannten „papierlosen Büros“. Das heißt, sämtliche Daten sind grundsätzlich nur am Bildschirm einsehbar. Die wohnbauförderungsrelevanten Unterlagen werden jedoch, lt. Auskunft der GF, gesetzeskonform (in Papierform) archiviert.

Nach Erklärung und Einarbeitungsphase gestaltete sich die Arbeitsweise einfach. Alle relevanten Daten (Erster Vertrag, Miet/Anwartschaftsvertrag, EE, Staatsbürgerschaft, Einkommensnachweise usw.) sind chronologisch der Reihe nach als pdf-files einzusehen.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen und
- sämtliche Einkommensnachweise der Mieter/Eigentümer vollständig erbracht wurden

und dementsprechend die **gesetzeskonformen Wohnungsvergaben zur Gänze nachgewiesen und eingehalten** wurden.

Die besonders genaue Datenerhebung und übersichtliche Aktenführung seien an dieser Stelle ausdrücklich hervorgehoben. Die Unterlagen waren perfekt und fehlerlos aufbereitet.

Nach Abschluss der Prüfung wurde mit der GF der geprüften Genossenschaft eine Schlussbesprechung abgehalten.

25. Obersteirische Wohnstättengenossenschaft gemeinnützige reg. Gen.m.b.H.

8720 Knittelfeld, Lindenallee 2a

Tel: 03512/862 43, Fax: 03512/862 43 9

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 11 prüfungsrelevante Projekte mit 221 Miet(kauf)wohnungen übergeben. Am 31.03.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 6 Projekten mit insgesamt 126 Wohnungen (rd. 57%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen der zuständige Bearbeiter und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtliche Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig vorlagen, jedoch
- rd. 33% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (6) Familienstand FW nicht angeführt (1x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (4x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit der Sachbearbeiterin und der GF der geprüften Genossenschaft eingehend besprochen.

26. Österreichische Wohnbaugenossenschaft gmn. reg.Gen.m.b.H.

8010 Graz, Schillerplatz 4

Tel: 0316/80 55 - 0, Fax: 0316/8055 300

Internet: www.oewg.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 7 prüfungsrelevante Projekte mit 240 Miet(kauf)wohnungen übergeben.

Da die gegenständliche Genossenschaft mit der ÖWGES rechtlich und organisatorisch eng verbunden ist, wurden die Stichproben aus sämtlichen prüfungsrelevanten Projekten gemeinsam gezogen (siehe Punkt 27).

27. ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

8010 Graz, Schillerplatz 4

Tel: 0316/80 55 - 0, Fax: 0316/8055 300

Internet: www.oewg.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 96 prüfungsrelevante Projekte mit 1171 Miet(kauf)- und Eigentumswohnungen übergeben.

Mit den gleichzeitig geprüften Wohnungen der Österreichische Wohnbaugenossenschaft gmn. reg.Gen.m.b.H. (siehe Punkt 26 vorstehend), wurde aus insgesamt 103 prüfungsrelevanten Projekten mit 1411 Miet(kauf)- und Eigentumswohnungen mit Stichtag 07.07.2005 eine Stichprobe gezogen. Diese umfasste bei 12 Projekten mit insgesamt 165 Wohnungen (rd. 12%) sämtliche Erst- und weiteren Wohnungsvergaben.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 3% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig vorliegen, sowie
- rd. 41% der Einkommensnachweise aller Wohnungsbewerber zumindest unvollständig erbracht wurden.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (13x)
- (6) Familienstand FW nicht angeführt (2x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (27x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk Bauträger fehlt (4x)
- (10) Sonstige: Erteilung des Prüfvermerkes vor Unterschrift des Förderungswerbers (3x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit der GF der geprüften Gesellschaften eingehend besprochen.

28. "Produktivität" Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft gemeinn. reg. Gen.m.b.H

8010 Graz, Krenngasse 37

Tel: 0316/83 79 21

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum keine Wohnungen übergeben und wurde daher nicht in die Prüfung miteinbezogen.

29. Siedlungsgenossenschaft Donawitz gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft m.b.H.

8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69

Tel: 03842/21 139, Fax: 03842/24 197

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 12 prüfungsrelevante Projekte mit 105 Miet(kauf)- und Eigentumswohnungen übergeben. Am 20.06.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 5 Projekten mit insgesamt 83 Wohnungen (rd. 79%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständige Bearbeiterin und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 5% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren oder überhaupt fehlten,
- rd. 4% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht wurden.

Es wird angemerkt, dass die Genossenschaft bei Prüfungsankündigung eine Revision durchführte und eine Reihe der Mängel bereits selber festgestellt hatte und bemüht war, die ausständigen Nachweise einzuholen.

Festzustellen war auch, dass ein Teil der Unterlagen, da auf Thermopapier gedruckt, bereits verblasst und zunehmend unleserlich wird. Dementsprechend wird die Verpflichtung zur Einhaltung der Aufbewahrungsfrist von 7 Jahren für die Unterlagen wahrscheinlich nicht eingehalten werden können. Positiv ist zu erwähnen, dass die Einkommensberechnungen in einem Großteil der Fälle als Beilage archiviert sind.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (2) Neue Wohnadresse fehlt (teilweise) (2x)
- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (5x)
- (6) Familienstand FW nicht angeführt (1x)
- (7) Rechtsverhältnis Mitbewohner zum FW fehlt (7x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk Bauträger fehlt (5x)
- (10) Sonstige (3x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

30. "Wohnbauhilfe" Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

8010 Graz, Theodor Körner-Straße 122

Tel: 0316/68 66 50, Fax: 0316/68 67 84

Internet: www.room2.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 10 prüfungsrelevante Projekte mit 246 Miet(kauf)wohnungen übergeben. Am 23.03.2005 wurde eine Stichprobe im Umfang von 6 Projekten mit insgesamt 99 Wohnungen (rd. 40%) gezogen und davon sämtliche Erst- und weiteren Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständige Bearbeiterin und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 11% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren oder überhaupt fehlten, sowie
- rd. 43% der Einkommensnachweise aller Mieter zumindest unvollständig erbracht wurden

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (6) Familienstand der Förderungswerber nicht angeführt (1x)
- (10) Sonstiges: kein Datum auf Vertrag (1x), kein Datum auf EE (1x)

Es wird angemerkt, dass die gegenständliche Genossenschaft der SG Neue Heimat angegliedert wurde und im Dezember 2004 gemeinsam mit dieser neue Räumlichkeiten in der Theodor-Körnerstraße 122 in 8010 Graz bezogen hat. Der Aktenlauf und die gesamte Bearbeitung ist nunmehr in Umstellung auf die Organisationsform der SG Neue Heimat befindlich („papierloses Büro“). Die untersuchten Fälle bezogen sich jedoch noch auf physische Unterlagen in Papierform.

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit der Sachbearbeiterin und der GF der geprüften Gesellschaft eingehend besprochen.

B. Ehemalige gemeinnützige Bauvereinigungen

31. BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH.

1130 Wien, Hietzinger Kai 131

Tel: 01/87 8 28, Fax: 01/87 8 28 299

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 1 Projekt mit 77 Mietwohnungen übergeben. Am 07.04.2005 wurden sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft

Die Prüfung erfolgte anhand der angeforderten und übersendeten Originalunterlagen. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- in 4 Fällen (rd. 5%) der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren oder überhaupt fehlten, sowie
- in 8 Fällen (rd. 10%) die Einkommensnachweise der Mieter unvollständig erbracht worden waren.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (7) Rechtsverhältnis zum Mitbewohner fehlt (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt in sämtlichen Fällen (77x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

32. Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgesellschaft m.b.H. in Villach

9500 Villach, Tiroler Straße 17

Tel: 04242/57 200-0, Fax: 04242/57 200 39

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 5 Projekte mit 112 Mietkaufwohnungen übergeben. Am 23.02.2005 wurde eine Stichprobe iHv rd. 67% aus sämtlichen Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft

Die Prüfung erfolgte anhand der Originalunterlagen in den Räumen der Genossenschaft. Die Unterlagen wurden im verlangten Ausmaß vollständig und geordnet vorgelegt. Für Rückfragen standen die zuständigen Bearbeiterinnen und die GF stets zur Verfügung.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- rd. 31% der Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen unvollständig ausgefüllt waren oder überhaupt fehlten, sowie
- rd. 48% der Einkommensnachweise aller Mieter unvollständig erbracht wurden.

Anzumerken ist, dass vorstehendes Ergebnis praktisch auf vier wesentliche Hauptmängelgruppen zurückzuführen ist, nämlich

- (1) Gänzlichliches Fehlen der Eidesstattliche Erklärung (12x),
- (11) keinerlei Einkommensnachweise vorhanden (16x),
- (12) Einkommen des/der FW fehlt bzw. unvollständig (3x),
- (13) Einkommensnachweise der Mitbewohner unvollständig bzw. fehlend (17x)

Es wird positiv hervorgehoben, dass bei Ankündigung der gegenständlichen LRH-Prüfung die Genossenschaft eine interne Revision bzgl. der Prüfbereiche durchführte, die aufgezeigten Mängelbereiche erkannte und seither sichtlich bemüht war, diese zu beheben.

Darüber hinaus lagen folgende Verletzungen der Formvorschriften vor:

- (7) Rechtsverhältnis zum Mitbewohner fehlt (3x)
- (8) FW ist verheiratet lt. Angabe auf EE, jedoch Ehegatte/Gattin ist nicht angeführt (war angeblich in Scheidung befindlich) (1x)
- (9) Unterschrift/Prüfvermerk des Bauträgers fehlt (60x)

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit den Geprüften eingehend besprochen.

33. Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.

4026 Linz, Mörikeweg 6, Postfach 11

Tel: 0732/33 380, Fax: 0732/33 38 333

Internet: www.wag.at

Die Genossenschaft hat im Prüfungszeitraum 4 prüfungsrelevante Projekte mit 94 Miet(kauf)wohnungen übergeben. Am 02.05.2005 wurden 2 Projekte mit 77 Wohnungen (rd. 82%) und davon sämtliche Erst- und weitere Wohnungsvergaben überprüft.

Die Prüfung erfolgte anhand der angeforderten und übersendeten Originalunterlagen. Die Unterlagen wurden vollständig und geordnet vorgelegt.

Aus der Prüfung ergab sich, dass bei den Wohnungsvergaben

- sämtlich Eidesstattlichen Erklärungen betreffend Nachweis der gesetzlichen Anforderungen vollständig ausgefüllt waren, jedoch
- in zwei Fällen (2,6%) die Einkommensnachweise der Mieter nur unvollständig vorliegen.

Positiv fiel auf, dass die Wohnungsvergabestelle offenbar ein eigenes EDV-Programm zur Berechnung/Überprüfung der Einkommenshöhe anwendet und in jedem Fall der Berechnungsausdruck beilieg.

Darüber hinaus lagen folgende - jedoch nicht als Gesetzesverstoß, sondern nur als Verletzung der Formvorschriften - zu wertende Mängel vor:

- (3) Anschrift der bisherigen Wohnung fehlt (6x)
- (8) FW ist verheiratet, lebt jedoch getrennt vom Gatten (1x).

Nach Abschluss der Prüfung wurden die festgestellten Mängel mit dem zuständigen Bereichsleiter der geprüften Gesellschaft besprochen.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Gesetzgeber hat seit Beginn der Wohnbauförderung die Vergabe von geförderten Wohnungen an bestimmte Kriterien gebunden. Ohne auf etwaige zeitgemäße Adaptierungen dieser Gesetzesmaterie eingehen zu wollen, wird vom Landesrechnungshof grundsätzlich das Vorliegen von Steuerungsinstrumenten bei der Vergabe von geförderten Wohnungen begrüßt. Gegenstand der vorliegenden Überprüfung war die Einhaltung dieser bestehenden gesetzlichen Vorschriften.

Wie schon in Kap. III.3 ausführlich erläutert, kann bereits ein einziger Mangel zu einer nicht-gesetzeskonformen Vorgangsweise bei der vergebenden Stelle führen. Daher muss zusammenfassend festgestellt werden, dass eine **völlig mängelfreie Vorgangsweise bei der Vergabe von geförderten Wohnungen** in der Steiermark **nur bei vier von 27 geprüften Bauträgern vorliegt**.

Dies bedeutet, dass die internen Kontrollmechanismen bei den Geprüften in hohem Ausmaß nicht wirksam werden.

Zu dieser Thematik muss auch festgestellt werden, dass die zuständige Abteilung 15 - Wohnbauförderung des AdStmkLReg, die nicht nur Förderungsstelle sondern auch Aufsichtbehörde über die gemeinnützigen Genossenschaften ist, laut deren Aussage aufgrund von Kapazitätsengpässen ihrer Aufsichtspflicht im Prüfungszeitraum nur unzureichend nachgekommen ist.

Die Überprüfung ergab unter anderem auch, dass das jeweilige Prüfungsergebnis sehr stark von der Bearbeitungsqualität durch die jeweiligen Sachbearbeiter abhängig ist. Dementsprechend war bei der Auswertung der Ergebnisse einer Genossenschaft ein Mitarbeiterwechsel im Prüfungszeitraum in der Regel erkennbar.

Bei Genossenschaften, die ihren Sitz in kleineren Gemeinden haben kommt es öfter vor, dass durch persönliche Bekanntschaft zwischen Sachbearbeiter und

Wohnungswerber, notwendige Unterlagen nicht eingefordert bzw. vorgelegt werden, da die Familien- und Einkommensverhältnisse eingeschätzt werden bzw. bekannt sind. Das Nachvollziehen einer gesetzeskonformen Wohnungsvergabe ist in diesem Fall daher nicht mehr möglich. Auch der mehrfach vorgebrachte Hinweis auf „Zeitmangel bei der Wohnungsvergabe“ kann als Argument nicht akzeptiert werden, da die „Bewerbungs-, Verkaufs- bzw. Zuteilungsphase“ einer neuen Wohnung idR mindestens ein halbes Jahr dauert. Konsequente Arbeit hinsichtlich des gegenständlichen Prüfthemas, wie es von den bei der Prüfung bestgereihten Bauträgern vorgegeben wird, heißt: **„Keine Schlüsselübergabe vor Vorlage und (positiver) Prüfung sämtlicher relevanter Unterlagen.“**

Bei der statistischen Aufarbeitung aller vorhandenen Formmängel ergibt sich eine gleichmäßige Verteilung der festgestellten Mängel. Dies bedeutet, dass die Vorgaben durch den Gesetzgeber von den Genossenschaften grundsätzlich akzeptiert werden und administrierbar sind.

Dennoch empfiehlt der LRH der A15, aufgrund des vorliegenden Prüfergebnisses **einen Informationsschwerpunkt zu setzen** (z.B. gemeinsame Schulung aller Bearbeiter der Bauträger und Hausverwaltungen).

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Hiezu wird ausgeführt, dass die A15 am 16.12.2005 eine Informationsveranstaltung in der Landesbuchhaltung durchführte. Inhaltlicher Schwerpunkt der Veranstaltung war die Frage der Einkommensberechnung nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz. Hiezu waren die Mitarbeiter sämtlicher gemeinnütziger und ehemals gemeinnütziger Wohnbauträger eingeladen, welche auch zahlreich teilgenommen haben (siehe Kopie Teilnehmerliste).

Anmerkung des LRH:

Die Teilnehmerliste liegt im Landesrechnungshof auf.

Einige häufiger vorkommende Mängel bei den Einkommensnachweisen oder beim Ausfüllen der Eidesstattlichen Erklärung seien herausgestellt:

- Häufiges Fehlen von Schulbesuchs-, Lehrlings- oder Inskriptionsbestätigungen.
- Einkommenssteuerbescheide werden nur in der Zusammenfassung vorgelegt. IdR steht auf dieser Seite des Bescheides kein Name des Steuerpflichtigen.
- Einkommensnachweise sind lückenlos über einen bestimmten Zeitraum (idR das dem Vertragsabschluss vorangehende Kalenderjahr) vorzulegen. Die Möglichkeit einer „Eidesstattlichen Erklärung hinsichtlich des (Nicht-)Einkommens“ scheint weitestgehend unbekannt zu sein.
- Die Angaben bzgl. des Familienstandes werden vielfach nicht ausgefüllt. Zum Teil offenbar deswegen, weil die möglichen Begriffe nicht näher erläutert sind.
- Häufiger Problemfall ist der Familienstand „verheiratet aber getrennt lebend“. Zum Teil wird hier konsequent die Zustimmung des Gerichtes zum abgesonderten Ehemohnsitz, Kopie des Antrages auf Scheidung, Schreiben eines Anwaltes uä. verlangt, zum Teil jedoch von den Vergabestellen ohne weitere Reaktion akzeptiert.
- Sind zwei nicht verheiratete Personen Vertragspartner und damit auch Förderungswerber, so ist häufig nur eine bisherige Adresse sowie nur eine Unterschrift - und damit nur *eine* Verpflichtungserklärung zur Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes etc. - auf der Eidesstattlichen Erklärung zu finden. In diesem Bereich könnte durchaus eine Formularanpassung Abhilfe schaffen.
- Nicht selten differieren auch die Vertragspartner und die als Wohnungswerber eingetragenen Personen auf der Eidesstattlichen Erklärung.
- Ein gewisses Problem scheint die Bezeichnung der neuen Wohnung (Adresse, Top-Nr.) darzustellen. Diese divergiert häufig zwischen Vertrag, Eidesstattlicher Erklärung, Inhaberlisten in der A15 und den aktuellen Inhaberlisten der Hausverwaltung.
- Die Zeitpunkte der Unterzeichnung der „Eidesstattlichen Erklärung“ und des „Ersten Vertrages“ differieren oft um Jahre.

Der LRH stellt dementsprechend fest,

- **dass die Vorgaben und Erklärungen der Wohnbauförderungsabteilung (A15) des AdStmkLReg ausreichend und verständlich sind.**
- **dass die Abteilung 15 als Aufsichtsbehörde ihrer Verpflichtung zur Kontrolle der Wohnungsvergabestellen im Prüfungszeitraum überwiegend nicht nachgekommen ist.**
- **dass die Vergaben von Wohnungen durch die (gemeinnützigen) Genossenschaften und Hausverwaltungen im Prüfungszeitraum überwiegend nicht ordnungsgemäß nachgewiesen sind.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Infolge der äußerst knappen personellen Situation in der A15, speziell im Bereich des Kontrollreferates, konnten lediglich im Zusammenhang mit Anträgen auf begünstigte Rückzahlung (seit dem Jahr 2000 bestand die Möglichkeit der begünstigten Rückzahlung) die erforderlichen Kontrollen durchgeführt werden. In Anbetracht des Beschlusses des Steiermärkischen Landtages vom 13.12.2005 (Beschluss, rückwirkend § 53 a WFG außer Kraft zu setzen) werden selbstverständlich die künftig freien Prüfungskapazitäten für die Kontrolle der Wohnungsvergabe und auch der Aufgabe der bestehenden Rechte an den bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses benutzten Wohnungen verwendet werden.

Aufgezeigte Mängel wie z.B. fehlende Unterlagen lassen ohne weitere Überprüfung *keinen Schluss* auf nicht gesetzeskonforme Wohnungsvergaben zu.

Die sonstigen, jedoch nur als *Formmängel* qualifizierten Mängel, wurden ebenso miterfasst und jeweils aufgezeigt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen bei sämtlichen gemeinnützigen Bauträgern, ehemals gemeinnützigen Bauträgern und Hausverwaltungen, von denen geförderte Geschosswohnbauten seit 1999 errichtet und übergeben worden waren, überprüft. Hierbei wurde von vier der insgesamt 27 überprüften Bauträger die gesetzeskonforme Wohnungsvergabe zur Gänze nachgewiesen und eingehalten (Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft, Neue Heimat und Heimat Österreich).

Mit Schreiben vom 12.10.2005 hat die A15 die geprüften Wohnbauträger aufgefordert, eine Stellungnahme zum jeweiligen Prüfungsergebnis abzugeben. Unter einem wurden die allgemeinen Teile des Landesrechnungshof-Rohberichtes zur Kenntnisnahme übermittelt. Sämtliche Wohnbauträger haben fristgerecht das Prüfungsergebnis aus ihrer Sicht kommentiert.

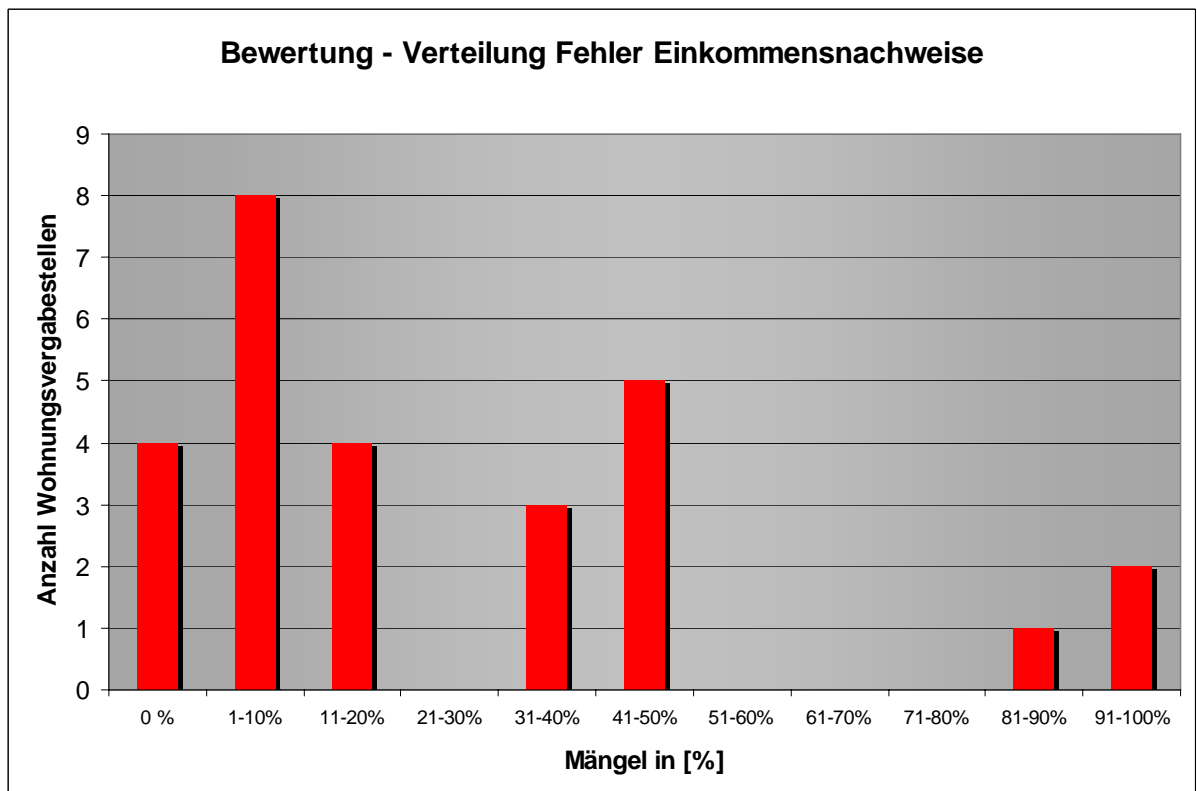
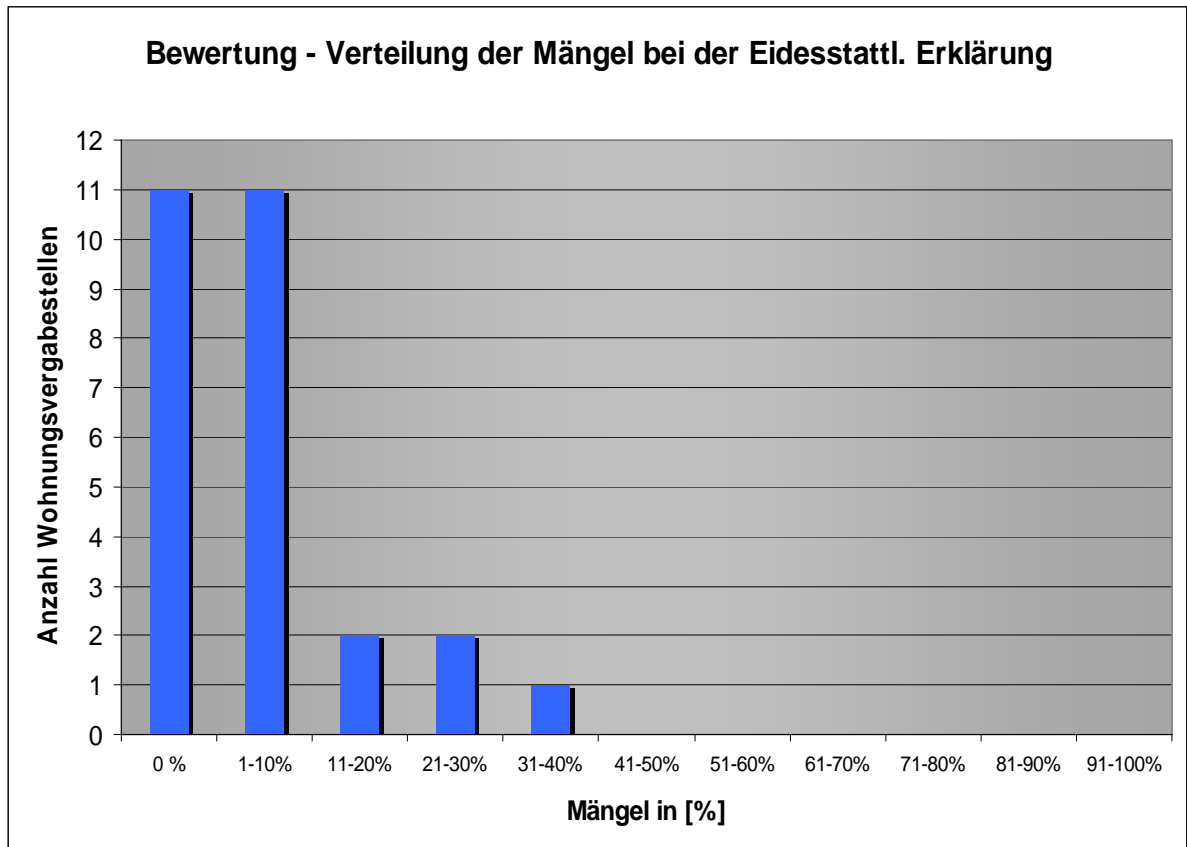
Der wesentliche Inhalt aller Stellungnahmen war die Aussage, dass die vom Landesrechnungshof festgestellten Mängel zwischenzeitig (nahezu) vollständig saniert wurden und die fehlenden Unterlagen eingefordert bzw. ergänzt wurden. Nach Vervollständigung der Unterlagen konnte von den Bauträgern die Förderungswürdigkeit der Eigentümer bzw. Mieter festgestellt werden.

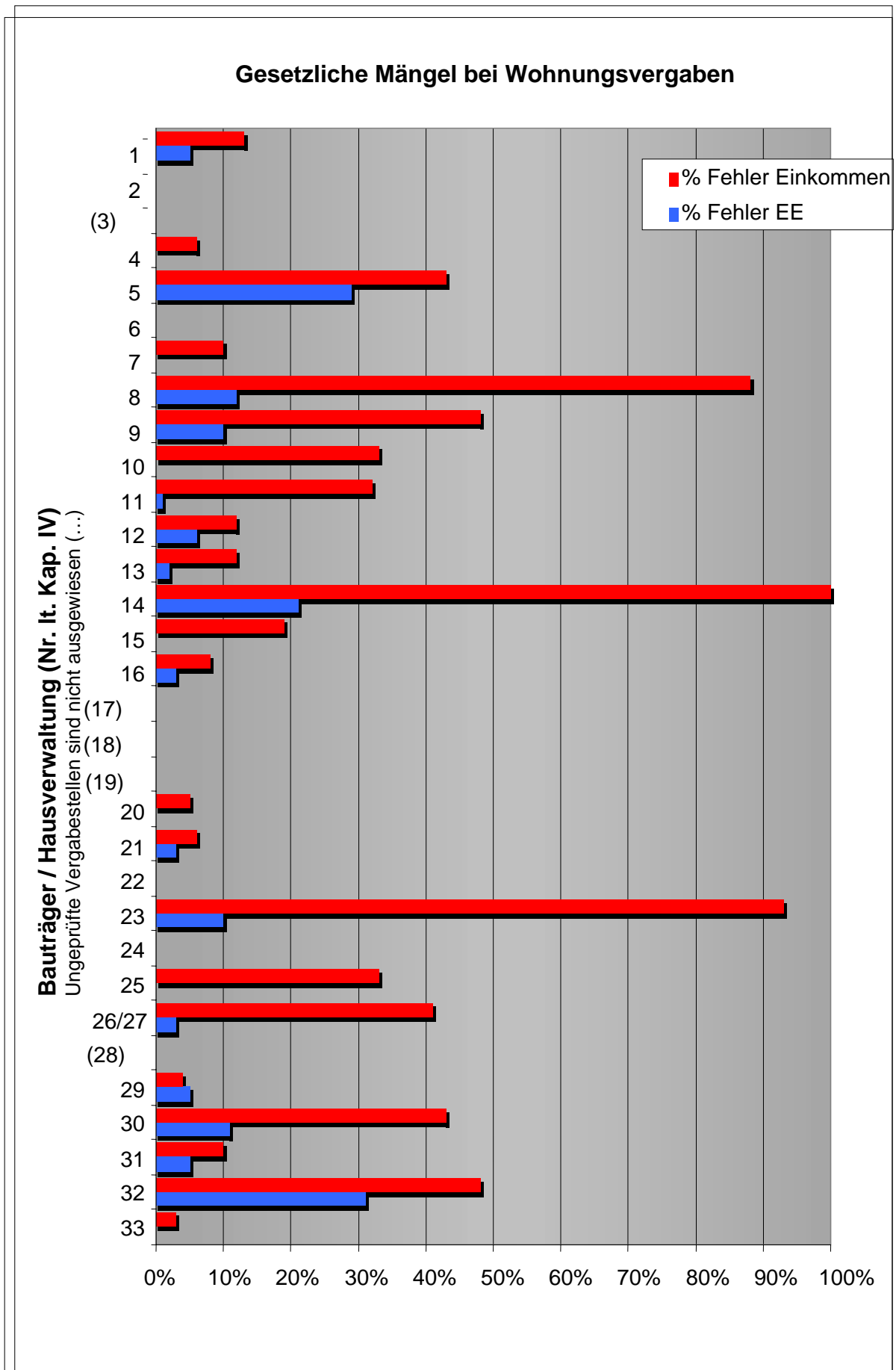
Außerdem gaben die geprüften Bauträger bekannt, alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um in Zukunft eine gesetzeskonforme und auch formell mängelfreie Vergabe gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang wurden interne Schulungen der Sachbearbeiter sowie organisatorische Änderungen (z.B. Schlüsselübergabe erst nach Beibringung der relevanten Unterlagen durch den zukünftigen Mieter oder Eigentümer) genannt.

Anmerkung des LRH:

Bezüglich der Bauträger ELIN, GIWOG und Leykam wurden die Stellungnahmen des Herrn Landesrates Johann Seitinger bei den betreffenden Kapiteln eingefügt.

Auf den Folgeseiten sind die Mängelerhebungen graphisch dargestellt:





Da das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Prüfung mit Vertretern der geprüften Genossenschaften und Hausverwaltungen jeweils eingehend besprochen wurde, erfolgte eine generelle Schlussbesprechung am 25. August 2005 nur mit der zuständigen Abteilung 15 des AdStmkLReg.

Teilgenommen haben:

von der A15 Wohnbauförderung:

Dr. Siegfried KRISTAN

Dr. Heinrich PAMMER

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM

Dipl.-HTL-Ing. Meinhard PERKMANN

VI. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Das Vorliegen von Steuerungsinstrumenten bei der Vergabe von geförderten Wohnungen wird vom LRH grundsätzlich begrüßt.
- Das den Bauträgern und Hausverwaltungen übertragene Procedere der Vergabe von Wohnungen ist durch Vorgaben sowie Erklärungen der Wohnbauförderungsabteilung (A15) des AdStmkLReg ausreichend und verständlich vorgegeben.

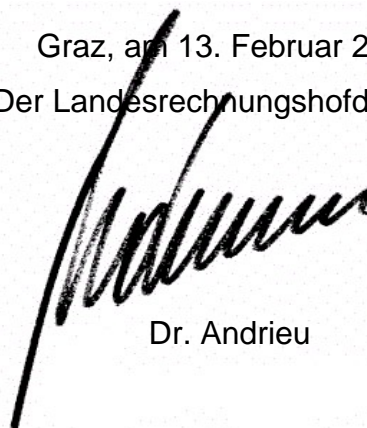
- Die in der Steiermark tätigen (gemeinnützigen) Genossenschaften und Hausverwaltungen sind bei der Vergabe von geförderten Wohnungen, von einigen Ausnahmen abgesehen, den (gesetzlichen) Vorgaben in hohem Ausmaß nicht nachgekommen.
- Die Wohnbauförderungsabteilung (A15) ist als Aufsichtsbehörde hinsichtlich der Vergabe von Wohnungen, ihrer Verpflichtung zur Kontrolle der Wohnungsvergabestellen im Prüfungszeitraum, mangels entsprechender Kapazitäten, überwiegend nicht nachgekommen.

Empfehlungen:

- Grundsätzlich sollte gelten: Keine Schlüsselübergabe an den Wohnungswerber ohne Vorlage und (positiver) Prüfung sämtlicher relevanter Unterlagen durch die jeweilige Wohnungsvergabestelle.
- Die Aufsichtsbehörde sollte ihrer Prüfverpflichtung in kürzeren Abständen nachkommen.
- Der LRH empfiehlt zum gegenständlichen PrüftHEMA, regelmäßige Informationsschwerpunkte durch die A15 zu setzen.
- Für eine elektronische Datenübertragung zwischen Hausverwaltungen und Behörde sollten von Seiten der Wohnbauförderungsabteilung die technischen Voraussetzungen geschaffen werden.
- Die Möglichkeit, dass Wohnbauträger und Hausverwaltungen ihrer (gesetzlichen) Archivierungsverpflichtung auch in zeitgemäßer elektronischer Form nachkommen können, sollte vom Förderungsgeber eingeräumt werden.

Graz, am 13. Februar 2006

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu