

97.5

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 9 - 1995/6



BERICHT

**Querschnittsprüfung betreffend die
Grundstücksbevorratung der
steirischen Wohnbauträger**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsauftrag	1
2	Grundstücksvorrat der Wohnbauträger	2
2.1	Grundstücksübersicht „A“ gegliedert nach Ort, Größe und Eigentümer	3
2.2	Grundstücksübersicht „B“ gegliedert nach Eigentümer, Ort und Größe	14
3	Stille Reserven der Wohnbauträger	31
4	Schlußbemerkungen	34

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGBl.Nr. 59/1982, i.d.g.F., unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof.

Der Landesrechnungshof hat aufgrund dieser Kontrollkompetenz bereits in den Jahren 1987 und 1991 Querschnittsprüfungen durchgeführt. Diese betrafen die wirtschaftliche Gesamtlage der Wohnbauträger, die Vorgangsweise der Wohnbauvereinigungen beim Heizöleinkauf, die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen sowie die bei der Veranlagung der Instandhaltungsrücklage erzielten Erträge.

Der Landesrechnungshof hat nunmehr eine weitere Querschnittsprüfung abgeschlossen, die sich mit **sämtlichen bebaubaren Grundstücken** der Wohnbauträger in der Steiermark befaßt. Darüberhinaus hat der Landesrechnungshof die stillen Rücklagen, die in diesen Grundstücken stecken, betragsmäßig errechnet.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Jänner 1995 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem Gruppenleiter Hofrat Dipl.Ing. Horst Sparer hat die Einzelprüfung im besonderen OAR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/1993, i.d.g.F. und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, i.d.g.F..

2. GRUNDSTÜCKSVORRAT DER WOHNBAUTRÄGER

In der nachfolgenden Tabelle „A“ ist der Grundstücksvorrat der Wohnbauträger zum Stichtag 31.12.1994, gegliedert nach Ort, Größe (Flächenausmaß) und Eigentümer (Bauvereinigung) erfaßt.

Darüberhinaus wurde eine weitere Tabelle „B“ erarbeitet, aus der die Entwicklung, gegliedert nach Eigentümer, Ort und Größe, zum Stichtag 31.12.1988 und 31.12.1994 zu ersehen ist.

GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT

„A“

gegliedert nach Ort, Größe und Eigentümer

Gesamtfläche = 4,663.569 m²

Fläche der im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen befindlichen
unbebauten Grundstücke

ORT	GESAMT- FLÄCHE in m²	ANTEIL. FLÄCHEN in m²	BAUVER- EINIGUNG
Adendorf	3.178	3.178	GWS
Admont	12.456	12.456	GWS
Aflenz	10.171	8.915 1.256	Rottenmann ÖWGes
Aibl	14.392	14.392	ÖWGes
Allerheiligen b. M.	1.500	1.500	Ennstal
Altenmarkt b. St. Gallen	2.000	2.000	Ennstal
Anger	24.086	24.086	ÖWGes
Apfelberg	5.683	5.683	OWG
Auersbach	6.054	6.054	ÖWGes
Bad Aussee	3.400	3.400	Rottenmann
Bad Gams	11.982	11.982	Ennstal
Bad Mitterndorf	8.510	4.963 3.547	Rottenmann Ennstal
Bärnbach	22.759	8.554 14.205	Köflach Ennstal
Bairisch Kölldorf	5.780	5.780	ÖWGes
Breitenau	1.463	1.463	Ennstal

Bruck a.d. Mur	122.879	21.748	ÖWG
		30.726	Leykam
		16.495	Brucker
		24.180	GWS
		29.730	Ennstal
Burgau	14.592	14.592	ÖWGes
Dechantskirchen	1.357	1.357	Rottenmann
Deutschfeistritz	29.579	20.237	ÖWGes
		9.342	Ennstal
Deutschlandsberg	20.315	17.000	Ennstal
		3.315	GGW
Dobl	8.177	8.177	ÖWGes
Dürnstein	1.744	1.744	ÖWGes
Edelschrott	1.672	1.672	Rottenmann
Eggersdorf	4.377	4.377	ÖWGes
Ehrenhausen	8.115	8.115	Rottenmann
Eibiswald	5.927	5.927	ÖWGes
Empersdorf	5.201	5.201	ÖWGes
Eppenstein	3.978	3.978	ÖWGes
Fehring	23.738	12.534	ÖWG
		1.564	ÖWGes
		9.640	Rottenmann
Feldbach	47.498	41.552	ÖWGes
		5.946	Neue Heimat
Feldkirchen	51.046	12.446	ÖWGes
		26.484	Rottenmann
		12.116	GGW
Fernitz	46.165	46.165	ÖWGes
Fohnsdorf	16.142	5.120	Ennstal
		11.022	Rottenmann
Frannach	4.788	4.788	ÖWGes

Frauental	17.748	15.346 2.402	ÖWGes Ennstal
Friedberg	1.174	1.174	Rottenmann
Frohnleiten	51.033	44.380 6.653	Frohnleiten Ennstal
Fürstenfeld	30.198	10.159 10.571 9.468	GWS GGW ÖWGes
Gaal	1.979	1.979	Rottenmann
Gaberl	14.041	14.041	ÖWG
Gaishorn	2.191	2.191	Rottenmann
Gersdorf	5.000	5.000	ÖWGes
Glanz	5.298	5.298	ÖWGes
Gleichenberg	18.882	18.882	ÖWG
Gleisdorf	31.331	18.318 10.994 2.019	Ennstal GGW Elin Weiz
Gniebing/Feldbach	17.491	17.491	ÖWGes
Gössendorf	32.425	19.502 12.923	ÖWGes Ennstal
Graden	1.307	1.307	Köflach
Grafendorf	6.381	6.381	ÖWGes
Graschuh	9.752	9.752	Elin Weiz
Gratkorn	223.431	221.158 2.273	Leykam Neue Heimat
Gratwein	19.647	1.682 9.604 8.361	Frohnleiten Ennstal Rottenmann
Graz	925.025	118.369 70.331 22.955	ÖWG GGW Wohnbauhilfe

		309.355	ÖWGes
		134.909	Neue Heimat
		173.775	GWS
		95.331	Rottenmann
Gröbming	10.259	123	Ennstal
		7.125	GWS
		3.011	Rottenmann
Großlobming	4.749	4.749	ÖWGes
Grundlsee	4.193	4.193	Ennstal
Gußwerk	9.140	9.140	Ennstal
Gutenberg	5.896	5.896	GWS
Hall b. Admont	16.479	10.000	Ennstal
		6.479	Rottenmann
Halltal	1.282	1.282	Rottenmann
Hart b. Graz	16.883	4.552	GWS
		8.331	GVB
		4.000	ÖWGes
Hartberg	20.166	20.166	ÖWGes
Hartmannsdorf	9.688	9.688	ÖWGes
Haus	15.486	10.345	Elin Weiz
		5.141	Rottenmann
Hausmannstätten	14.572	14.572	Frohnleiten
Heiligenkreuz a.W.	7.023	7.023	ÖWGes
Heimschuh	7.150	7.150	Wohnbauhilfe
Hieflau	4.911	4.911	Ennstal
Hirnsdorf	6.182	6.182	ÖWGes
Hitzendorf	4.293	4.293	ÖWGes
Höf	2.644	2.644	ÖWGes
Ilz	30.132	18.068	ÖWG
		9.339	ÖWGes
		2.725	Wohnbauhilfe

Irdning	11.050	11.050	Rottenmann
Jagerberg	2.021	2.021	Rottenmann
Johnsdorf	3.226	3.226	ÖWGes
Judenburg	115.845	7.400 15.000 17.783 18.137 42.896 6.826 7.803	ÖWGes ÖWG Judenburg GWS Ennstal Rottenmann GGW
Judendorf/Straßengel	18.827	7.671 11.156	Ennstal Rottenmann
Kaindorf	6.684	3.531 3.153	ÖWGes Ennstal
Kalsdorf	20.268	665 12.568 7.035	GWS Ennstal Rottenmann
Kalwang	6.404	6.404	SG Donawitz
Kapfenberg	477.408	427.126 40.850 4.765 4.667	GEMYSAG ÖWGes Ennstal Rottenmann
Kindberg	42.132	1.037 33.551 7.544	Kindberg Ennstal Rottenmann
Kirchbach	13.671	13.671	ÖWGes
Kleinstübing	5.517	5.517	ÖWGes
Kleinwöllmiß	1.627	1.627	Köflach
Knittelfeld	97.655	16.766 75.413 5.476	ÖWG OWG Rottenmann
Köflach	13.736	2.021	Köflach

		10.110	Ennstal
		1.605	GGW
Kowald	1.830	1.830	Köflach
Krakaudorf	8.228	8.228	ÖWGes
Kraubath	15.143	4.338	SG Donawitz
		8.036	GWS
		2.769	Ennstal
Krieglach	31.764	17.324	Krieglach
		4.246	ÖWGes
		10.194	Ennstal
Krottendorf	11.992	11.992	GWS
Kumberg	10.902	10.902	ÖWGes
Lafnitz	10.102	5.755	Neue Heimat
		4.347	Rottenmann
Landscha	6.334	6.334	Elin Weiz
Langenwang	35.294	14.286	ÖWGes
		10.851	Ennstal
		10.157	Rottenmann
Lassing	1.363	1.363	Rottenmann
Laßnitz b. Murau	19.498	19.498	ÖWGes
Laßnitzhöhe	27.153	27.153	ÖWGes
Leibnitz	30.338	19.906	ÖWGes
		10.432	Ennstal
Leitersdorf i. R.	2.921	2.921	ÖWGes
Leoben	97.461	12.524	Frohnleiten
		80.528	Leoben/Umgeb.
		4.409	ÖWGes
Leutschach	7.568	7.568	ÖWGes
Lieboch	8.469	8.469	ÖWGes
Liezen	22.521	11.855	Ennstal
		10.666	Rottenmann

Ligist	22.970	19.769 3.201	ÖWGes Ennstal
Maria Buch	3.707	3.707	Rottenmann
Maria Lankowitz	5.932	5.932	Ennstal
Mautern	7.659	988 2.940 3.731	Leoben/Umgeb. SG Donawitz Rottenmann
Merkendorf	6.365	6.365	ÖWGes
Mitterdorf	41.284	23.866 8.679 8.739	GWS Elin Weiz Ennstal
Mühdorf/Feldbach	16.423	10.199 6.224	ÖWGes Neue Heimat
Mühlen	2.393	2.393	Ennstal
Murau	18.717	8.270 6.322 4.125	ÖWGes Rottenmann Ennstal
Mureck	3.662	3.662	ÖWG
Mürzhofen	5.308	732 2.159 2.417	Kindberg Ennstal Rottenmann
Mürzzuschlag	53.937	23.407 16.451 14.079	ÖWGes Ennstal Rottenmann
Naas	9.531	5.442 4.089	Wohnbauhilfe Rottenmann
Neuberg/Mürz	5.425	5.425	Ennstal
Niederwölz	2.073	2.073	GWS
Niklasdorf	6.012	3.500 2.512	Ennstal Rottenmann
Obdach	4.511	4.511	Ennstal

Obervogau	1.272	1.272	ÖWGes
Oberweg	2.058	2.058	Ennstal
Öblarn	3.227	3.227	Rottenmann
Palfau	2.155	2.155	Ennstal
Passail	7.252	7.252	ÖWGes
Peggau	26.603	26.603	Frohnleiten
Pichling	25.255	25.255	Köflach
Pinggau	8.020	8.020	ÖWGes
Pirching/Traubenberg	2.929	2.929	ÖWGes
Pischelsdorf	22.201	22.201	ÖWGes
Pitschgau	1.593	1.593	Ennstal
Pöllau	6.226	1.726 4.500	Neue Heimat Rottenmann
Pöls	12.066	11.503 563	Ennstal GWS
Preding	23.089	20.174 2.915	GGW ÖWGes
Proleb	33.954	33.954	ÖWGes
Pruggern	2.152	2.152	Rottenmann
Rachau	5.979	5.979	Rottenmann
Radkersburg	33.403	32.311 1.092	ÖWG GWS
Ramsau	3.502	3.502	Rottenmann
Ratschendorf	2.332	2.332	Ennstal
Reifling	1.901	1.901	Ennstal
Riegersburg	10.142	10.142	ÖWGes
Rosental	136.603	136.603	Köflach
Rottenmann	51.793	12.122 17.445 8.012 14.214	ÖWG ÖWGes Ennstal Rottenmann

St. Gallen	4.231	4.231	Ennstal
St. Georgen/Murau	5.642	5.642	ÖWGes
St. Johann/Haide	7.379	6.236 1.143	ÖWGes Rottenmann
St. Kathrein/Hauenstein	2.707	2.707	Elin Weiz
St. Kathrein/Offenegg	3.481	3.481	ÖWGes
St. Lorenzen/Knittelfeld	5.863	5.863	ÖWGes
St. Lorenzen/Mürztal	5.971	3.669 2.302	Ennstal Rottenmann
St. Marein/Knittelfeld	2.237	2.237	OWG
St. Marein/Mürztal	2.912	2.912	Ennstal
St. Marein/Neumarkt	5.893	5.893	ÖWGes
St. Margarethen	10.792	10.792	GGW
St. Michael	12.350	7.342 5.008	Ennstal Rottenmann
St. Nikolai/Sausal	4.414	4.414	ÖWGes
St. Oswald/Möderbrugg	2.461	2.461	Rottenmann
St. Oswald/Plankenwarth	1.700	1.700	Ennstal
St. Peter/Freienstein	7.034	7.034	Ennstal
St. Peter/Judenburg	8.912	8.912	GWS
St. Ruprecht/Raab	13.372	9.091 4.281	Elin Weiz Rottenmann
St. Stefan/Leoben	9.483	7.419 2.064	Leoben/Umgeb. SG Donawitz
St. Stefan/Rosental	3.459	3.459	Rottenmann
Scheifling	14.941	14.941	ÖWGes
Schladming	20.117	2.869 4.566 12.682	GWS Ennstal Rottenmann
Schwanberg	5.037	5.037	ÖWGes
Seckau	3.147	3.147	ÖWGes

Semriach	22.191	22.191	ÖWGes
Söding	7.688	6.213 1.475	ÖWGes Ennstal
Spielberg/Knittelfeld	34.425	5.724 12.071 1.894 14.736	Rottenmann ÖWGes Ennstal OWG
Stallhofen	7.242	7.242	SG Donawitz
Tauplitz	14.418	12.341 2.077	Ennstal Rottenmann
Teufenbach	9.301	9.301	ÖWGes
Thörl	15.975	15.975	Ennstal
Tillmitsch	5.446	5.446	GWS
Tragöß	3.245	3.245	Rottenmann
Trautmannsdorf	4.926	4.926	ÖWGes
Tregist	7.080	7.080	Köflach
Treglwang	1.201	1.201	Rottenmann
Trieben	4.953	3.118 1.835	Rottenmann Ennstal
Trofaiach	23.930	18.597 5.333	Ennstal Leoben/Umgeb.
Turnau	5.858	5.858	Rottenmann
Übelbach	10.194	10.194	GWS
Unterpremstätten	8.341	8.341	ÖWGes
Untervogau	5.349	5.349	GWS
Unzmarkt	13.684	13.684	ÖWGes
Vasoldsberg	4.039	4.039	ÖWGes
Voitsberg	51.003	5.905 4.832 35.263 5.003	Ennstal Köflach GGW ÖWGes

Vordernberg	10.316	5.396 4.920	Leoben/Umgeb. ÖWGes
Wagna	10.435	8.746 1.689	ÖWGes Ennstal
Wald a. Schoberpaß	3.389	3.389	Ennstal
Waltersdorf	10.464	10.464	ÖWGes
Wartberg	15.000	9.000 6.000	Ennstal Rottenmann
Weißbach	18.693	1.550 17.143	Ennstal Rottenmann
Weißkirchen	2.471	2.471	Rottenmann
Weiz	63.436	46.423 8.082 8.931	Elin Weiz Ennstal Neue Heimat
Wenigzell	5.389	5.389	ÖWGes
Werndorf	7.392	7.392	Ennstal
Wettmannstätten	15.491	15.491	ÖWGes
Wies	6.913	6.913	ÖWGes
Wildon	22.489	7.651 14.838	ÖWG GWS
Wörschach	2.171	2.171	Rottenmann
Wundschuh	5.324	5.324	Rottenmann
Zeltweg	32.854	6.550 19.625 6.679	Judenburg Ennstal Rottenmann
Zettling	24.584	24.584	ÖWGes

GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT

„B“

gegliedert nach Eigentümer, Ort und Größe

(alle Flächenangaben in m²)

Stand:

31.12.1988 31.12.1994

Brucker	Bruck a.d. Mur	7.824	16.495
GESAMT:		7.824	16.495

Frohnleiten	Frohnleiten	45.832	44.380
	Gratwein	12.569	1.682
	Graz	3.796	---
	Hausmannstätten	22.905	14.572
	Leoben	2.861	12.524
	Peggau	21.189	26.603
	St. Stefan/Leoben	3.858	---
GESAMT:		113.010	99.761

Leykam	Bruck a.d. Mur	7.947	30.726
	Gratkorn	150.542	221.158
	Gratwein	8.486	---
GESAMT:		166.975	251.884

GGW	Deutschlandsberg	---	3.315
	Feldkirchen	---	12.116
	Fürstenfeld	---	10.571
	Gleisdorf	---	10.994
	Graz	81.685	70.331

	Judenburg	---	7.803
	Köflach	---	1.605
	Preding	1.487	20.174
	St. Margarethen	---	10.792
	St. Stefan/Leoben	2.060	---
	Voitsberg	---	35.263
GESAMT:		85.232	182.964

GWS	Adendorf	5.500	3.178
	Admont	---	12.456
	Aflenz/Wagna	9.543	---
	Bruck a.d. Mur	22.041	24.180
	Fürstenfeld	12.236	10.159
	Graz	119.049	173.775
	Gröbming	13.043	7.125
	Gutenberg	19.478	5.896
	Hart b. Graz	---	4.552
	Judenburg	23.562	18.137
	Kalsdorf	9.727	665
	Kraubath	10.298	8.036
	Krottendorf	14.599	11.992
	Lebring	4.025	---
	Leibnitz	8.620	---
	Loipersdorf	8.815	---
	Mitterdorf	47.150	23.866
	Murau	3.595	---
	Niederwölz	2.060	2.073
	Oberwölz	7.262	---
	Plaschenau	2.451	---
	Pöls	1.495	563
	Radkersburg	---	1.092
	St. Peter/Judenburg	8.919	8.912

GWS Fortsetzung	St. Radegund	15.469	---
	St. Veit/Vogau	4.790	---
	Schladming	10.508	2.869
	Teufenbach	1.705	---
	Tillmitsch	10.084	5.446
	Übelbach	24.146	10.194
	Unterpremstätten	5.408	---
	Untervogau	10.000	5.349
	Wildon	10.000	14.838
GESAMT:		445.578	355.353

Neue Heimat	Deutschlandsberg	3.317	---
	Feldbach	2.546	5.946
	Feldkirchen	9.237	---
	Gratkorn	2.273	2.273
	Graz	77.763	134.909
	Lafnitz	---	5.755
	Mühldorf/Feldbach	---	6.224
	Peggau	1.200	---
	Pöllau	943	1.726
	Rohrbach/Steinberg	1.542	---
	Stainz	1.977	---
Weiz	8.931	8.931	
GESAMT:		109.729	165.764

ÖWG	Bruck a.d. Mur	21.748	21.748
	Fehring	6.420	12.534
	Gaberl	9.768	14.041
	Gleichenberg	17.476	18.882
	Graz	4.958	118.369
	Ilz	17.493	18.068
	Judenburg	20.978	15.000

ÖWG	Knittelfeld	16.531	16.766
Fortsetzung	Mureck	3.662	3.662
	Radkersburg	7.189	32.311
	Rottenmann	15.787	12.122
	Wildon	4.626	7.651
GESAMT:		146.636	291.154

ÖWGes	Aflenz	6.179	1.256
	Aibl	---	14.392
	Altenmarkt/Ffld.	2.793	---
	Anger	17.790	24.086
	Auersbach	---	6.054
	Bairisch Kölldorf	---	5.780
	Bruck/Mur	7.128	---
	Burgau	---	14.592
	Deutschfeistritz	3.748	20.237
	Dobl	1.126	8.177
	Dürnstein	---	1.744
	Eggersdorf	---	4.377
	Eibiswald	2.787	5.927
	Empersdorf	---	5.201
	Eppenstein	---	3.978
	Fehring	16.041	1.564
	Feldbach	62.164	41.552
	Feldkirchen	11.470	12.446
	Fernitz	---	46.165
	Frannach	---	4.788
	Frauental	---	15.346
	Fürstenfeld	---	9.468
	Gersdorf	2.558	5.298
	Glanz	---	5.000
	Gleichenberg	3.250	---

ÖWGes Fortsetzung	Gleisdorf	9.477	---
	Gnas	5.843	---
	Gniebing/Feldbach	7.650	17.491
	Gössendorf	5.033	19.502
	Grafendorf	6.543	6.381
	Graz	227.763	309.355
	Großlobming	3.182	4.749
	Großwilfersdorf	2.398	---
	Hart b. Graz	---	4.000
	Hartberg	16.147	20.166
	Hartmannsdorf	3.572	9.688
	Hatzendorf	1.987	---
	Heiligenkreuz a. W.	2.098	7.023
	Hirnsdorf	---	6.182
	Hitzendorf	4.574	4.293
	Holleneegg	3.532	---
	Höf	---	2.644
	Ilz	9.339	9.339
	Johnsdorf	---	3.226
	Judenburg	---	7.400
	Kaindorf	9.609	3.531
	Kapellen	6.324	---
	Kapfenberg	42.227	40.850
	Kirchbach	3.081	13.671
	Kirchbach/Raab	3.350	---
	Kleinlobming	1.847	---
	Kleinstübing	5.517	5.517
	Kowald	5.904	---
	Kraukaudorf	---	8.228
	Krieglach	17.910	4.246
	Krumegg	2.721	---
	Kumberg	9.400	10.902

ÖWGes
Fortsetzung

Langenwang	10.895	14.286
Lannach	2.406	---
Labnitz b. Murau	12.308	19.498
Labnitzhöhe	---	27.153
Leibnitz	12.346	19.906
Leitersdorf i. R.	2.921	2.921
Leitring	7.434	---
Leoben	178	4.409
Leutschach	---	7.568
Lieboch	6.987	8.469
Ligist	14.930	19.769
Merkendorf	---	6.365
Mooskirchen	6.481	---
Mühdorf/Feldbach	9.199	10.199
Murau	---	8.270
Mureck	1.826	---
Mürzzuschlag	23.370	23.407
Nestelbach	2.700	---
Neumarkt	3.114	---
Obervogau	4.413	1.272
Passail	2.372	7.252
Pinggau	3.327	8.020
Pirching/Traubenberg	2.984	2.929
Pischelsdorf	5.203	22.201
Preding	946	2.915
Proleb	22.778	33.954
Riegersburg	---	10.142
Rottenmann	2.248	17.445
St. Georgen/Murau	2.156	5.642
St. Johann/Haide	---	6.236
St. Kathrein/Offenegg	---	3.481
St. Lorenzen/Knittelfeld	7.043	5.863

ÖWGes Fortsetzung	St. Marein/Neumarkt	---	5.893
	St. Nikolai/Sausal	---	4.414
	St. Peter/Sulmtal	6.656	---
	Scheifling	9.497	14.941
	Schlossberg/Leutschach	2.326	---
	Schwanberg	1.864	5.037
	Seckau	---	3.147
	Semriach	22.191	---
	Söding	---	6.213
	Spielberg/Knittelfeld	10.320	12.071
	Stainz	1.111	---
	Teufenbach	9.301	9.301
	Trautmannsdorf	---	4.926
	Unterfeistritz	5.045	---
	Unterpremstätten	8.341	8.341
	Unzmarkt	1.097	13.684
	Vasoldsberg	---	4.039
	Voitsberg	---	5.003
	Vordernberg	3.030	4.920
	Wagna	---	8.746
Waltersdorf	---	10.464	
Wenigzell	4.537	5.389	
Wettmannstätten	12.183	15.491	
Wies	---	6.913	
Zettling	9.269	24.584	
GESAMT:		831.395	1,271.092

GVB	Hart b. Graz	---	8.331
GESAMT:		---	8.331

Wohnbauhilfe	Gratwein	8.581	---
	Graz	6.444	22.955

Wohnbauhilfe Fortsetzung	Groß St. Florian	3.500	---
	Heimschuh	---	7.150
	Ilz	5.363	2.725
	Naas		5.442
GESAMT:		23.888	38.272

Judenburg	Judenburg	20.245	17.783
	Zeltweg	9.211	6.550
GESAMT:		29.456	24.333

GEMYSAG	Kapfenberg	411.357	427.126
	St. Michael	7.575	--
	Wartberg	3.065	--
GESAMT:		421.997	427.126

Kindberg	Kindberg	---	1.037
	Mürzhofen	---	732
GESAMT:		---	1.769

OWG	Apfelberg	---	5.683
	Knittelfeld	47.561	75.413
	St. Margarethen	11.928	---
	St. Marein/Knittelfeld	---	2.237
	Spielberg/Knittelfeld	---	14.736
GESAMT:		59.489	98.069

Köflach	Bärnbach	---	8.554
	Graden	---	1.307
	Kleinwöllmiß	---	1.627
	Köflach	10.571	2.021
	Kowald	---	1.830

Köflach	Pichling	---	25.255
Fortsetzung	Rosental	24.200	136.603
	Tregist	---	7.080
	Voitsberg	---	4.832
GESAMT:		34.771	189.109

Krieglach	Krieglach	2.812	17.324
GESAMT:		2.812	17.324

Leoben/Umgeb.	Leoben	62.435	80.528
	Mautern	988	988
	St. Stefan/Leoben	11.777	7.419
	Trofaiach	5.333	5.333
	Vordernberg	5.396	5.396
GESAMT:		85.929	99.664

SG Donawitz	Graz	7.186	---
	Kalwang	2.593	6.404
	Kraubath	4.338	4.338
	Mautern	2.940	2.940
	St. Stefan/Leoben	---	2.064
	Stallhofen	---	7.242
GESAMT:		17.057	22.988

Ennstal	Admont	1.814	---
	Aigen/Ketten	530	---
	Allerheiligen b. M.	1.824	1.500
	Altenmarkt b. St. Gallen	---	2.000
	Apfelberg	3.456	---
	Bad Aussee	6.004	---
	Bad Gams	3.423	11.982

Ennstal	Bad Mitterndorf	14.186	3.547
Fortsetzung	Bärnbach	---	14.205
	Breitenau	---	1.463
	Bruck a.d. Mur	33.288	29.730
	Deutschfeistritz	11.888	9.342
	Deutschlandsberg	27.768	17.000
	Fernitz	20.039	---
	Fohnsdorf	6.395	5.120
	Frauental	6.150	2.402
	Frohnleiten	21.356	6.653
	Gleisdorf	15.968	18.318
	Gössendorf	---	12.923
	Gratwein	3.603	9.604
	Gröbming	1.815	123
	Großlobming	1.524	---
	Grundlsee	1.584	4.193
	Gußwerk	11.882	9.140
	Hall b. Admont	---	10.000
	Hieflau	---	4.911
	Judenburg	2.592	42.896
	Judendorf/Straßengel	10.888	7.671
	Kaindorf	---	3.153
	Kalsdorf	18.151	12.568
	Kapfenberg	10.216	4.765
	Kindberg	32.518	33.551
	Köflach	20.000	10.110
	Kraubath	4.719	2.769
	Krieglach	12.340	10.194
	Krottendorf	2.815	---
	Langenwang	10.851	10.851
	Leibnitz	11.343	10.432
	Lieboch	2.388	---

Ennstal Fortsetzung	Liezen	19.937	11.855
	Ligist	---	3.201
	Maria Lankowitz	2.243	5.932
	Mitterdorf	---	8.739
	Murau	---	4.125
	Mühlen	3.350	2.393
	Mürzhofen	---	2.159
	Mürzzuschlag	19.435	16.451
	Neuberg/Mürz	7.698	5.425
	Niklasdorf	4.398	3.500
	Obdach	4.511	4.511
	Oberaich b. Bruck	2.689	---
	Oberweg	2.750	2.058
	Öblarn	2.598	---
	Palfau	---	2.155
	Pernegg	3.462	---
	Pitschgau	---	1.593
	Pöls	4.000	11.503
	Proleb	514	---
	Ratschendorf	---	2.332
	Reifling	---	1.901
	Rottenmann	10.039	8.012
	St. Gallen	4.231	4.231
	St. Lamprecht	3.189	---
	St. Lorenzen/Mürztal	7.235	3.669
	St. Marein/Mürztal	2.912	2.912
	St. Michael	6.784	7.342
	St. Oswald/Plankenwarth	---	1.700
	St. Peter/Freienstein	9.000	7.034
	Schladming	4.905	4.566
	Söding	---	1.475
	Spielberg/Knittelfeld	6.595	1.894

Ennstal	Stadl/Mur	3.500	---
Fortsetzung	Stainach	2.500	---
	Stolzalpe	1.550	---
	Tauplitz	21.586	12.341
	Thörl	3.001	15.975
	Traboch	2.482	---
	Trieben	6.528	1.835
	Trofaiach	18.597	18.597
	Voitsberg	---	5.905
	Wagna	---	1.689
	Wald a. Schoberpaß	4.519	3.389
	Wartberg	11.050	9.000
	Weißbach	---	1.550
	Weiz	20.756	8.082
	Werndorf	12.561	7.392
	Zeltweg	5.594	19.625
GESAMT:		580.017	561.164

Rottenmann	Admont	16.827	---
	Aflenz	5.686	8.915
	Bad Aussee	6.468	3.400
	Bad Gams	3.282	---
	Bad Mitterndorf	8.145	4.963
	Bischoffeld	3.958	---
	Bruck/Mur	7.689	---
	Dechantskirchen	---	1.357
	Donnersbach	4.000	---
	Edelschrott	---	1.672
	Ehrenhausen	---	8.115
	Fehring	---	9.640
	Feldkirchen	3.623	26.484

Rottenmann	Fohnsdorf	13.946	11.022
Fortsetzung	Friedberg	3.067	1.174
	Gaal	---	1.979
	Gaishorn	---	2.191
	Gratwein	8.362	8.361
	Graz	64.464	95.331
	Gröbming	5.325	3.011
	Hall b. Admont	---	6.479
	Halltal	---	1.282
	Haus	914	5.141
	Irdning	7.549	11.050
	Jagerberg	---	2.021
	Judenburg	2.072	6.826
	Judendorf/Straßengel	3.898	11.156
	Kalsdorf	17.016	7.035
	Kapfenberg	5.906	4.667
	Kindberg	3.255	7.544
	Knittelfeld	7.158	5.476
	Kothgraben	1.644	---
	Krieglach	2.241	---
	Lafnitz	5.631	4.347
	Langenwang	18.404	10.157
	Lassing	1.340	1.363
	Leoben	4.409	---
	Liezen	10.399	10.666
	Maria Buch	---	3.707
	Mariazell	7.629	---
	Mautern	3.270	3.731
	Murau	---	6.322
	Mürzhofen	---	2.417
	Mürzzuschlag	17.829	14.079
	Naas	---	4.089

Rottenmann	Niklasdorf	---	2.512
Fortsetzung	Obdach	6.309	---
	Öblarn	---	3.227
	Pöllau	4.695	4.500
	Pruggern	1.983	2.152
	Rachau	---	5.979
	Ramsau	5.655	3.502
	Rottenmann	19.896	14.214
	St. Georgen/Judenburg	1.908	---
	St. Johann/Haide	---	1.143
	St. Lorenzen/Mürztal	---	2.302
	St. Marein/Mürztal	4.910	---
	St. Michael	8.152	5.008
	St. Oswald/Möderbrugg	---	2.461
	St. Peter/Judenburg	1.300	---
	St. Ruprecht/Raab	1.987	4.281
	St. Stefan/Rosental	4.316	3.459
	Schladming	14.220	12.682
	Spielberg/Knittelfeld	7.855	5.724
	Stein/Enns	5.940	---
	Tauplitz	1.627	2.077
	Tragöß	---	3.245
	Trautenfels	4.636	---
	Treglwang	---	1.201
	Trieben	---	3.118
	Turnau	1.543	5.858
	Wartberg	13.447	6.000
	Weißbach	---	17.143
	Weißkirchen	3.666	2.471
	Weiz	4.813	---
	Wörschach	1.770	2.171
	Wundschuh	---	5.324

Fortsetzung	Zeltweg	3.984	6.679
GESAMT:		400.018	445.603

Elin Weiz	Gleisdorf		2.019
	Graschuh		9.752
	Haus		10.345
	Landscha		6.334
	Mitterdorf		8.679
	St. Kathrein/Hauenstein		2.707
	St. Ruprecht/Raab		9.091
	Weiz		46.423
GESAMT:			95.350

Zu diesen Aufstellungen ist allgemein festzustellen, daß beim Vergleich der Grundstücksdaten mit den Stichtagen 31.12.1988 und 31.12.1994 die Bauvereinigung Elin Weiz erst im Jahre 1994 erfaßt ist, da diese Wohnbauvereinigung zum Stichtag 31.12.1988 noch als Wiener Bauvereinigung firmiert hat.

Von den Steirischen Wohnbauträgern hat nur die „Austria Draht“ **keinen** Vorrat an bebaubaren Grundstücken.

Darüberhinaus ist aus den Aufstellungen zu ersehen, daß der **Grundstücksvorrat im Zeitraum 31.12.1988 bis 31.12.1994 um**

1,101.756 m²

zugenommen hat (31.12.1988 = 3,561.813 m²; 31.12.1994 = 4,663.569 m²).

In weiterer Folge hat der Landesrechnungshof unter Zugrundelegung der von der Fachabteilung Ib (Örtliche Raumplanung) und vom Magistrat Graz zur Verfügung gestellten Daten errechnet, wie hoch der Prozentsatz der im Eigentum der Bauvereinigung befindlichen Grundstücke an den als vollwertiges Bauland ausgewiesenen Flächen in der gesamten Steiermark ist.

Aufgrund dieser Berechnung ergeben sich **bezirkweise** gegliedert folgende Prozentsätze:

Bezirk	Prozentsatz
Bruck a.d. Mur	4,05
Deutschlandsberg	0,84
Feldbach	1,41
Fürstenfeld	0,73
Graz	4,93
Graz - Umgebung	1,50
Hartberg	0,50
Judenburg	1,50
Knittelfeld	2,02
Leibnitz	0,49
Leoben	1,05
Liezen	0,86
Mürzzuschlag	1,48
Murau	0,79
Radkersburg	0,62
Voitsberg	1,88
Weiz	1,47

Gesamt betrachtet befinden sich rund 1,6 % der gesamten Baufläche in der Steiermark im Besitz der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Außerdem kann die Aussage getroffen werden, daß die Bauvereinigungen eine sehr gezielte Grundstücksbevorratung betreiben, da wie aus der Aufstellung ersichtlich, der Prozentsatz in der Stadt Graz und auch in den Industriebezirken relativ gesehen am höchsten ist. In den eher ländlichen Bezirken ist festzustellen, daß die Grundstücke meistens direkt in den Bezirkshauptstädten bzw. in unmittelbarer Nähe von diesen erworben wurden.

Der Landesrechnungshof kann daher zur Grundstücksvorrat generell die Aussage treffen, daß die Bauvereinigungen eine marktgerechte Bevorratung betreiben.

3. STILLE RESERVEN DER WOHNBAUTRÄGER

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 die Möglichkeit, bei der Berechnung des Preises eines Grundstückes verschiedene Beträge zu berücksichtigen, die den zukünftigen Eigentümern in Rechnung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist im § 3 der Entgeltsrichtlinien folgendes festgelegt:

§ 3.

(1) Bei der Ermittlung der Grundkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG ist von jenem Betrag auszugehen, der für den Erwerb des Grundstückes nachweislich aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde. Dieser Betrag ist nach § 17 Abs. 4 zweiter Satz WGG aufzuwerten. Der Berechnung der Aufwertung ist der Indexwert des Monats, in dem das Grundstück erworben wurde, und der Indexwert des dem Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung des Gebrauchs oder der erstmaligen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder Einräumung des Wohnungseigentums zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen.

(2) Die von der Bauvereinigung seit dem Erwerb des Grundstückes nachweislich vorgenommenen Aufwendungen sind insoweit zu berücksichtigen, als sie sich im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit als notwendig oder nützlich erwiesen haben.

(3) Dem nach Abs. 1 aufgewerteten Betrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet, so dürfen sie höchstens im Ausmaß gemäß § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG verzinst werden.

(4) Als notwendige und nützliche Aufwendungen sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die der Baureifmachung eines Grundstückes dienen oder ein Grundstück baureif erhalten oder im Sinne der späteren Verwendung des Grundstückes als wertvermehrend anzusehen sind oder gemäß behördlichem Auftrag am Grundstück erfolgten.

(5) Der Verkehrswert (§ 13 Abs. 2, zweiter und dritter Satz WGG) eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstückes bei einer Veräußerung unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen, aber unter Außerachtlassung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der Landesrechnungshof hat daher für sämtliche Grundstücke eine Indexberechnung vorgenommen.

Aufgrund dieser Berechnung ergeben sich für die einzelnen Wohnbauträger folgende „Stille Reserven“:

Wohnbauträger	Schillingbeträge
Austria Draht	0,--
Brucker	951.000,--
Frohnleiten	12,346.000,--
Leykam	12,435.000,--
GGW	21,166.000,--
GWS	25,307.000,--
Neue Heimat	13,054.000,--
ÖWG	22,871.000,--
ÖWGes	62.028.000,--
Stadtwerke	184.000,--
Wohnbauhilfe	1,811.000,--
Judenburg	757.000,--
GEMYSAG (Stand 31.12.93)	20,023.000,--
Kindberg	271.000,--
OWG	9,031.000,--
Köflach	1,606.000,--
Krieglach	371.000,--
Leoben/Umgebung	12,631.000,--
SG Donawitz	1,061.000,--
Ennstal	85,725.000,--
Rottenmann	38,286.000,--
Weiz	14,189.000,--
GESAMT:	356,104.000,--

Zu dieser Aufstellung ist zu bemerken, daß eine mögliche Verzinsung von Eigenmitteln außer Ansatz gelassen wurde. Diese vorsichtige Art der Berechnung ist dadurch begründet, daß für die Preisbildung eines Grundstückes als Obergrenze **generell** der Verkehrswert gilt.

Bei Grundstücken, die schon sehr lange in Besitz der Wohnbauträger sind, besteht daher ohne weiteres die Möglichkeit, daß durch die Aufwertung und Zinsenberechnung der Verkehrswert überschritten wird. Der Landesrechnungshof hat daher diese Art der Berechnung gewählt.

Zu den „Stillen Reserven“ ist noch anzumerken, daß z.B. betreffend die Bauvereinigung GGW und auch GWS ein nicht geringer Teil dieser Reserven die Arland-Gründe in Graz betreffen, aber eine Realisierung dieser Reserven nicht zuletzt durch die Fremdfinanzierung als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Der Landesrechnungshof kann daher - von wenigen Ausnahmen abgesehen - feststellen, daß die steirischen Wohnbauträger durch eine gezielte Grundstücksbevorratung Vermögenswerte geschaffen haben, die auch für die Zukunft gewährleisten, wirtschaftliche Schwierigkeiten hintanzuhalten.

4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat in Zuge einer Querschnittsprüfung sämtliche bebaubaren Grundstücke der Wohnbauträger in der Steiermark erfaßt.

Der **Grundstücksvorrat** wurde einerseits gegliedert nach Ort, Größe und Eigentümer zum Stichtag 31.12.1994 und darüberhinaus getrennt nach Eigentümer, Ort und Größe in der Entwicklung 31.12.1988 bis 31.12.1994 auf den Berichtsseiten 3 bis 28 dargestellt.

Zum Grundstücksvorrat ist zu berichten, daß sich **4,663.569 m²** in Besitz der Wohnbauvereinigungen befinden, wobei der Grundstücksbestand seit 31.12.1988 um **1,101.756 m²** zugenommen hat.

Darüberhinaus wurde vom Landesrechnungshof unter Zugrundelegung der von der Fachabteilung Ib (Örtliche Raumplanung) und vom Magistrat Graz zur Verfügung gestellten Daten errechnet, wie hoch der Prozentsatz der im Eigentum der Bauvereinigungen befindlichen Grundstücke an der als vollwertiges Bauland ausgewiesenen Flächen in der gesamten Steiermark ist.

Aufgrund dieser Berechnung ergibt sich, daß sich rund **1,6 % der gesamten Baufläche in der Steiermark in Besitz der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind**.

Eine bezirksweise Aufgliederung ist auf der Berichtseite 29 dargestellt.

Der Landesrechnungshof hat im Zuge der Querschnittsprüfung auch für sämtliche Grundstücke eine Indexberechnung vorgenommen, um die **stillen Reserven der Wohnbauträger** zu errechnen.

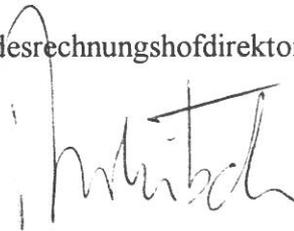
Gemeinnützige Bauvereinigungen haben nämlich laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 die Möglichkeit, bei der Berechnung des Preises eines Grundstückes verschiedene Beträge zu berücksichtigen, die den zukünftigen Eigentümern in Rechnung gestellt werden. Aufgrund dieser Berechnung ergab sich, daß die **stillen Reserven aller Wohnbauträger rund S 356,104.000,-- betragen**, wobei eine nach Wohnbauträgern gegliederte Aufstellung auf Seite 32 des Berichtes zu finden ist.

Zur Grundstücksbevorratung kann generell die Aussage getroffen werden, daß die Bauvereinigungen eine **marktgerechte Bevorratung** betreiben, da der Anteil an be-

baubaren Grundstücken in der Stadt Graz und auch in den Industriebezirken relativ gesehen am höchsten ist. In den ländlichen Bezirken befinden sich die Grundstücke meistens direkt in den Bezirkshauptstädten bzw. in unmittelbarer Nähe von diesen. Außerdem kann die Feststellung getroffen werden, daß die steirischen Wohnbauträger durch eine **gezielte Grundstücksbevorratung Vermögenswerte geschaffen haben, die auch in der Zukunft gewährleisten, wirtschaftliche Schwierigkeiten hintanzuhalten.**

Graz, am 6. 12. 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', written in a cursive style.

(Dr. Grollitsch)