

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 B 6 - 1997/3



BERICHT

**betreffend die Überprüfung der
Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung,
reg. gmn. Gen. m. b. H., 8600 Bruck/Mur**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsauftrag	3
2	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	4
	2.1 Rechtliche Grundlagen	4
	2.2 Organe der Genossenschaft	5
3	Repräsentation und Werbung	8
4	Personalaufwand, Kosten der Organe	9
5	Feststellungen zur Buchführung	10
6	Rücklage zur Vorsorge, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	10
7	Betriebskostenabrechnung	11
8	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	12
9	Versicherungen	12
10	Abwicklung der Bestimmungen über die „Eidesstaatliche Erklärung“	13
11	Wirtschaftliche Lage	14
12	Zusammenfassung	17

1. PRÜFUNGSauftrag

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82, i.d.g.F., unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens der

**Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung,
reg. gmn. Gen. m. b. H., 8600 Bruck/Mur**

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Oktober 1996 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Einzelprüfung hat **OAR Othmar Rottenschlager** durchgeführt.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1991 - 1995.

Prüfungsmaßstab ist nach § 9 LRH-VG 1982 die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, i.d.g.F. und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, i.d.g.F.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1951 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

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

und hat ihren Sitz in **8600 Bruck/Mur, Minoritenplatz 3.**

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

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

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- * Einzelpersonen
- * Juristische Personen
- * Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1995 hat die Bauvereinigung 1416 Mitglieder.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 400,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

2.2 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und weiteren Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Helmut **Krammer**

Dr. Michael **Zsizsik**

Wilhelm **Leitner**

VS-Dir. Horst **Tesak**

Vzbgm. Johann **Straßegger**

Vzbgm. Manfred **Tscherny**

Funktion:

Obmann

Obmannstellvertreter

Geschäftsführer

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Vorstandssitzungen:

Jahr	Anzahl
1991	4
1992	2
1993	3
1994	6
1995	5

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Max Muhr

Alfred Göbl

Herbert Tramposch

Baudir. Dipl.-Ing. **Werner Hilber**

Bgm. **Friedrich Wieland**

Marianne Caser

Funktion:

Vorsitzender

Vorsitzenderstellvertreter

Schriftführer

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Aufsichtsratsitzungen:

Jahr	Anzahl
1991	1
1992	1
1993	1
1994	2
1995	3

Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

Jahr	Anzahl
1991	5
1992	6
1993	6
1994	5
1995	7

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung muß die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 26. Juni 1992, 16. Juni 1993, 17. Juni 1994, 23. Juni 1995 und 28. Juni 1996 und somit immer der Satzung entsprechend abgehalten.

3. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 bis 1995 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1991	12.908,60	---
1992	8.790,60	11.632,50
1993	14.298,76	26.313,17
1994	8.110,30	21.614,10
1995	13.146,10	8.969,17

Der Repräsentationsaufwand besteht fast ausschließlich aus Bewirtungskosten bei Baubesprechungen und Hausübergaben.

Der Werbeaufwand setzt sich aus durchschnittlich zwei Inseraten in überregionalen Zeitungen zusammen.

Der Landesrechnungshof stellt daher zu den Bereichen Repräsentation und Werbung fest, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten wurden.

4. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

Jahr:	Personalkosten:
1991	S 1.325.165,97
1992	S 1.438.998,88
1993	S 1.697.951,54
1994	S 2.257.117,24
1995	S 2.735.295,17

Zum Prüfungszeitpunkt werden von der Bauvereinigung fünf Mitarbeiter beschäftigt, wovon drei teilzeitbeschäftigt sind.

In den Personalkosten sind die Bruttogehälter des geschäftsführenden Vorstandsmitgliedes enthalten. Der Anstieg der Personalkosten von 1993 auf 1994 bzw. 1995 ist auf die Einstellung von zwei Teilzeitbeschäftigten zurückzuführen. Die Aufnahme von zusätzlichem Personal war durch die Übernahme der Hausverwaltungstätigkeit für die Stadtgemeinde Bruck/Mur notwendig.

Zum Personalaufwand wird festgestellt, daß dieser im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft als angemessen zu beurteilen ist.

Die Kosten der Organe betragen in den einzelnen Jahren:

Jahr:	Kosten der Organe:
1991	S 379.459,36
1992	S 195.971,11
1993	S 128.361,56
1994	S 146.738,49
1995	S 191.640,27

In den Kosten des Vorstandes sind die Entschädigungen sowie die Sitzungsgelder erfaßt.

Zum Prüfungszeitpunkt erhält der Obmann S 8.000,-- monatlich. Das Sitzungsgeld sowohl für den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat beträgt S 400,--.

Zu den Kosten der Organe ist zu bemerken, daß die Aufwendungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

5. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird EDV-unterstützt abgewickelt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

6. RÜCKLAGE ZUR VORSORGE, ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG

Gemäß § 16 Abs. 2, WEG 1975, i.d.g.F. dient die Rücklage zur Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen zu verwalten und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Mieteigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Bezüglich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ist im § 14 Abs. 1, WGG 1979, i.d.g.F. normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung für in absehbarer Zeit vorzunehmenden nützlichen Verbesserungen geringeren Umfangs angerechnet werden darf.

Eine stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

7. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, wird nach gültiger Rechtsprechung die Beachtung einiger unbedingt erforderlicher Bedingungen vorausgesetzt.

So sollten z. B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden. Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich. Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage inklusive der Zinsenerträge überprüfbar dargestellt wird.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den gesetzlichen Bestimmungen nachgekommen ist.

8. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für Gemeinnützige Bauvereinigungen besteht die Verpflichtung für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick der Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat diese Bankkonten für alle Bauvorhaben angelegt.

9. VERSICHERUNGEN

Vor Abschluß werden Vergleichsanbote von mehreren Versicherungen eingeholt und der jeweils kostengünstigste Abschluß getätigt.

10. ABWICKLUNG DER BESTIMMUNGEN ÜBER DIE „EIDESSTAATLICHE ERKLÄRUNG“

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstaatliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Diese eidesstaatliche Erklärung ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt 7 Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen betreffend das Bauvorhaben Pernegg, Lindenplatz 4, überprüft und stellt fest, daß die eidesstaatliche Erklärung in jedem Fall, jedoch der Einkommensnachweis in keinem Fall vorliegt.

Das Bauvorhaben besteht aus insgesamt 9 Wohnungen, davon beziehen 5 Wohnungseigentümer Wohnbeihilfe, sodaß in diesen Fällen die Förderungswürdigkeit auf jeden Fall gegeben erscheint.

Der Landesrechnungshof hat die Bauvereinigung ausdrücklich darauf hingewiesen, daß neben der eidesstaatlichen Erklärung auch der Einkommensnachweis einzufordern und aufzubewahren ist (Aufbewahrungsfrist 3 Jahre), damit eine Überprüfbarkeit der Förderungswürdigkeit möglich ist.

11. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1991 bis 1995 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr:	Gewinn:
1991	S 1,886.895,95
1992	S 467.176,92
1993	S 284.972,88
1994	S 59.143,97
1995	S 60.239,88

Die Aufteilung dieser Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

Jahr	ordentliche Gebarung in S	außerordentliche Gebarung in S	Summe in S
1991	271.977,04	1,614.918,91	1,886.895,95
1992	- 740.845,38	1,208.022,30	467.176,92
1993	- 491.376,01	776.348,89	284.972,88
1994	- 823.428,05	882.572,02	59.143,97
1995	- 1,327.433,34	1,387.673,22	60.239,88

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind jene Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind die Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen und dgl. erfaßt.

Die Entwicklung zeigt, daß es der **Bauvereinigung in den Jahren ab 1992 nicht gelungen ist, in der ordentlichen Gebarung Gewinne zu erzielen.**

Mit ein Grund für diese Verluste ist die Aufrollung bereits abgerechneter Wohnbauten hinsichtlich Annuitätenverrechnung bzw. Mehr- und Mindertilgung. Überhaupt ist festzustellen, daß einige Objekte schon seit längerer Zeit bezogen aber nicht endabgerechnet sind.

Vor allem wurde für die Reihenhaussiedlung Bruck, Max-Mell-Straße, die im Jahre 1983 bezogen wurde, noch keine Parteienendabrechnung erstellt.

Ein Grund dafür ist, daß keine eindeutigen vertraglichen Festlegungen erfolgten. Die Bauvereinigung hat nunmehr einen Abrechnungsvorschlag erstellt, der auf den seinerzeitigen Kaufvertrag aufbaut.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß dieser Vorschlag voraussichtlich der einzig zielführende sein wird, um endlich eine Endabrechnung erstellen zu können.

Weiters ist die wirtschaftliche Lage durch einen totalen Personalumbau geprägt, der vor allem eine qualitative Verbesserung mit sich gebracht hat und der gewährleisten soll, daß künftig wieder Gewinne in der ordentlichen Gebarung erzielt werden.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch, daß der Geschäftsführer der Bauvereinigung von sich aus auf Gehaltsbestandteile verzichtet und somit der derzeitigen Situation Rechnung getragen hat.

Für die Zukunft ist zu erwarten, daß bei konsequenter Einhaltung des nunmehr eingeschlagenen Weges die Wirtschaftlichkeit wieder erreicht werden kann.

Zusammenfassend wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß nach Überwindung sämtlicher Altlasten die wirtschaftliche Situation wieder geordnet und gesichert erscheint.

12. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfte Bauvereinigung:

Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, reg. gmn. Gen. m. b. H., 8600 Bruck/Mur, Minoritenplatz 3.

Prüfungsauftrag:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 i.d.g.F. und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, i.d.g.F. sowie Prüfung auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1991 bis 1995.

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung bestehenden Gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

Repräsentation und Werbung:

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und Werbung wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß diese Aufwendungen den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt fünf Mitarbeiter, drei davon als Teilzeitbeschäftigte. Der Personalaufwand im Jahre 1995 betrug rund S 2.700.000,--.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß nur der Obmann eine monatliche Entschädigung von derzeit S 8.000,-- erhält. Die übrigen Mitglieder des Vorstandes und die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld von S 400,--.

Zum Personalaufwand und zu den Kosten der Organe wird vom Landesrechnungshof bemerkt, daß diese Aufwendungen angemessen sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

Buchführung:

Die Buchhaltung wird EDV-unterstützt abgewickelt. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Rücklage zur Vorsorge, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag:

Bezüglich der Rücklage für die Vorsorge wie auch für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist festzustellen, daß die zum Prüfungszeitraum geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

Der Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, kommt die Bauvereinigung nach.

Versicherungen:

Vor Abschluß werden Vergleichsanbote von mehreren Versicherungen eingeholt und der jeweils kostengünstigste Abschluß getätigt.

Abwicklung der Bestimmungen über die „Eidesstaatliche Erklärung“:

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstaatliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Im Zuge der Prüfung wurden diese Erklärungen betreffend das Bauvorhaben Pernegg, Lindenplatz 4, überprüft und stellt der Landesrechnungshof fest, daß die eidesstaatliche Erklärung in jedem Fall, jedoch der Einkommensnachweis in keinem Fall vorliegt.

Der Landesrechnungshof hat die Bauvereinigung ausdrücklich darauf hingewiesen, daß neben der eidesstaatlichen Erklärung auch der Einkommensnachweis einzufordern und aufzubewahren ist (Aufbewahrungsfrist 3 Jahre), damit eine Überprüfbarkeit der Förderungswürdigkeit möglich ist.

Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat im Jahr 1991 noch rund S 1,9 Mio. Gewinne erzielt, im Jahr 1995 hingegen nur mehr rund S 60.000,--, d. h. stark fallende Tendenz.

Der Bauvereinigung ist es in den Jahren ab 1992 nicht mehr gelungen, in der ordentlichen Gebarung - das ist der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist - Gewinne zu erzielen.

Mit ein Grund für diese Verluste ist die Aufrollung bereits abgerechneter Wohnbauten hinsichtlich Annuitätenverrechnung bzw. Mehr- und Mindertilgung. Überhaupt ist festzustellen, daß einige Objekte schon seit längerer Zeit bezogen aber nicht endabgerechnet sind.

Vor allem wurde für die Reihenhaussiedlung Bruck, Max-Mell-Straße, die im Jahre 1983 bezogen wurde, noch keine Parteienendabrechnung erstellt.

Ein Grund dafür ist, daß keine eindeutigen vertraglichen Festlegungen erfolgten. Die Bauvereinigung hat nunmehr einen Abrechnungsvorschlag erstellt, der auf den seinerzeitigen Kaufvertrag aufbaut.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß dieser Vorschlag voraussichtlich der einzig zielführende sein wird, um endlich eine Endabrechnung erstellen zu können.

Weiters ist die wirtschaftliche Lage durch einen totalen Personalumbau geprägt, der vor allem eine qualitative Verbesserung mit sich gebracht hat und der gewährleisten soll, daß künftig wieder Gewinne in der ordentlichen Gebarung erzielt werden.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch, daß der Geschäftsführer der Bauvereinigung von sich aus auf Gehaltsbestandteile verzichtet und somit der derzeitigen Situation Rechnung getragen hat.

Für die Zukunft ist zu erwarten, daß bei konsequenter Einhaltung des nunmehr eingeschlagenen Weges die Wirtschaftlichkeit wieder erreicht werden kann.

Zusammenfassend wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß nach Überwindung sämtlicher Altlasten die wirtschaftliche Situation wieder geordnet und gesichert erscheint.

Graz, 21. Jänner 1997

Der Landesrechnungshofdirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', written over a horizontal line.

(Dr. Grollitsch)