

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**  
**LANDESRECHNUNGSHOF**



**BERICHT**

**LRH 24 N 5 - 1997/5**

**betreffend die Prüfung der  
NEUEN HEIMAT**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
8010 Graz, Wastiangasse 7**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b> .....	<b>2</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	2
2.2 Organe der Genossenschaft .....	3
<b>III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE</b> .....	<b>7</b>
<b>V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>VI. ENDABRECHNUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE</b> .....	<b>10</b>
<b>VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE</b> .....	<b>11</b>
<b>IX. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>14</b>

Graz, im Juni 1998

## I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82, i. d. F. Landesgesetzblatt 63/91 (Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 91) 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 der

### **NEUEN HEIMAT**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m. b. H.**

**8010 Graz, Wastiangasse 7**

durchgeführt.

Prüfungsgegenstand war das Rechnungswesen der Jahre 1992 - 1996.

**Prüfungsmaßstab** ist nach § 9 Landesrechnungshof-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 und 1993, LGBl. 25/1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, i. d. g. F.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1940 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

### **NEUE HEIMAT**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark,  
Gesellschaft m. b. H.**

und hat ihren Sitz in **8010 Graz, Wastiangasse 7.**

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

Laut Gesellschaftsvertrag erstreckt sich der **Geschäftsbereich** auf die gesamte Republik Österreich.

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt S 20 Mio. und verteilt sich wie folgt:

Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen. m. b. H.	S 15 200 000,--
Bank für Arbeit und Wirtschaft AG (BAWAG, Wien)	S 4 800 000,--
Summe	S 20 000 000,--

Davon sind S 12 000 000,-- bar eingezahlt. S 8 000 000,-- stammen aus einer Kapitalberichtigung vom 19. 6. 1968.

## 2.2 Organe der Gesellschaft

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

### **a) Geschäftsführer**

Die Gesellschaft hat drei Geschäftsführer und zwar die Herren Mag. Dr. Franz Huber, Dir. Mag. Willibald Fluch und Erich Mayer.

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Geschäftsführersitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1992	10
1993	9
1994	10
1995	10
1996	10

### **b) Aufsichtsrat**

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer zweijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Ing. Wolfram Sacherer	V
Vorst. Dir. Mag. Hubert Kreuch	VSt
LAbg. a. D. Sekretär Karl Rainer	VSt
KR Dir. Erwin Erlach	M, S
SR Manfred Wizsy	M
ORR Gerald Fasching	M
Dir. Dkfm. Kurt Sagmeister	M
Landessekretär Hans Eichhaber	M

Kurzbezeichnungen: V = Vorsitzender, VSt = Vorsitzender-Stellvertreter,  
M = Mitglied, S = Schriftführer.

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1992	4
1993	4
1994	4
1995	5
1996	4

Für den Aufsichtsrat besteht laut Gesellschaftsvertrag eine eigene Geschäftsanweisung. Überdies hat der Aufsichtsrat zur Erfüllung seiner Aufgaben gemäß § 5 der Geschäftsanweisung aus seinen Mitgliedern einen Bauausschuß und einen Revisionsausschuß gebildet.

**c) Generalversammlung**

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 14. Dezember 1992, 7. März 1994, 19. Dezember 1994, 4. September 1995, 23. September 1996 und 8. September 1997 abgehalten.

**III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1992 bis 1996 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

Jahr	Repräsentation	Werbung
1992	S 9 296,87	S 28 088,84
1993	S 34 279,25	S 9 417,29
1994	S 45 409,82	S 91 534,54
1995	S 73 709,89	S 140 668,21
1996	S 50 244,98	S 718 936,54

Grundsätzlich ist zu den Bereichen Repräsentation und Werbung festzuhalten, daß die Kosten aufgrund eines Betreuungsvertrages mit dem 76 %-Anteilseigner Ennstal aufgeteilt werden.

Aufgrund dieses Betreuungsvertrages werden diese Kosten getrennt für jedes Unternehmen verrechnet, so auch die Kosten der gemeinsam herausgegebenen Zeitung anteilig der Neuen Heimat überrechnet.

Der **Repräsentationsaufwand** besteht überwiegend aus Bewirtungskosten bei Baubesprechungen und aus Aufwendungen für Hausübergaben.

Der **Werbeaufwand** setzt sich hauptsächlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen.

Die Steigerung des Werbeaufwandes von 1995 bis 1996 um rund 400 % wurde durch verstärkte Objektwerbung verursacht. In den Kosten sind auch die Vermittlungsprovisionen von diversen Realitätenbüros enthalten.

Ingesamt kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **weitestgehend** eingehalten wurden, wobei jedoch bemerkt wird, daß ein erhöhter Aufwand für die verstärkte Objektwerbung bei **rechtzeitiger Erfassung des Bedarfes mit Sicherheit nicht notwendig ist**.

#### IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

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

Jahr	Personalkosten
1992	S 20 473 596,10
1993	S 20 604 430,12
1994	S 23 550 632,48
1995	S 25 455 358,11
1996	S 25 663 848,98

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 38 Mitarbeiter beschäftigt und ist weiters festzustellen, daß die Bauvereinigung arbeitsrechtlich kein eigenes Personal hat, sondern sämtliche Dienstnehmer bei der Ennstal angestellt sind.

Die Kostenüberwälzung des Personals erfolgt nach dem Verursachungsprinzip, wobei Techniker nach deren Selbsteinschätzung auf die beiden Unternehmen zugeordnet werden.

Zum **Personalaufwand** kann festgestellt werden, 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
1992	S 8 597,26
1993	S 36 572,71
1994	S 35 253,13
1995	S 40 478,42
1996	S 58 580,36

Die Kosten der Organe setzen sich aus einem Sitzungsgeld von S 600,-- für die Mitglieder des Aufsichtsrates und Kosten von Veröffentlichungen zusammen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten über das Sitzungsgeld hinaus keinerlei weitere Entschädigung.

Zu den Kosten der Organe ist ebenfalls festzustellen, daß diese Aufwendungen **angemessen** sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

## V. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstattliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen stichprobenweise überprüft und konnte feststellen, daß **in jedem Fall** sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Desweiteren wird bemerkt, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde eine Prüfung hinsichtlich Einhaltung der Bestimmungen der „Eidesstattlichen Erklärung“ durchgeführt und keinerlei negative Feststellungen getroffen hat.

## VI. ENDABRECHNUNGEN

In den „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zu den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung dieser Bestimmung überprüft und kann feststellen, daß in diesem Bereich **erhebliche Rückstände** bestehen.

So sind teilweise Objekte, die bereits 1990 bezogen wurden, noch nicht mit den Parteien endabgerechnet.

Es ist der Bauvereinigung in einem ersten Schritt gelungen, diese Bauvorhaben mit dem Land Steiermark endabzurechnen und es wurde dem Landesrechnungshof zugesichert, daß bis Ende 1998 sämtliche Rückstände aufgearbeitet sein werden.

Vom Landesrechnungshof ist dazu festzustellen, daß von seiten der Bauvereinigung der Bestimmung, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist, **nur mangelhaft** nachgekommen wurde.

## VII. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 (2) des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich **nur** gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in **nachvollziehbarer** Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Hiezu wird festgestellt, daß zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Personen, die für ein Objekt Interesse zeigen, sofort bei einer Wohnungsvergabe berücksichtigt werden.

Da die Bauvereinigung rund 95 % der Wohnungen in Graz errichtet, gibt es keine Informationsabende oder dergleichen, sondern kommen die Interessenten direkt in das Büro der Bauvereinigung.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Vergabe der Wohnungen nachvollziehbar und objektiv erfolgt.

## VIII. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1992 - 1996 **Gewinne** in folgender Höhe ausgewiesen:

Jahr	Gewinn
1992	S 6 903 515,82
1993	S 7 004 924,60
1994	S 1 286 749,72
1995	S 6 614 231,24
1996	S 7 215 420,25

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

Jahr	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe
1992	S 6 344 600,34	S 558 915,48	S 6 903 515,82
1993	S 14 906, 473,30	- S 7 901 548,70	S 7 004 924,60
1994	S 11 879 013,58	- S 10 592 263,86	S 1 286 749,72
1995	S 18 874 287,27	- S 12 260 056,03	S 6 614 231,24
1996	S 19 256 580,83	- S 12 041 160,58	S 7 215 420,25

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 die Bauvereinigung in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat.

Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung sind vor allem durch Zuweisungen und Rücklagen (Mehr-/Mindertilgungen) und auch durch Zinsaufwendungen für Grundstücksdarlehen beeinflusst. Eine Überrechnung dieser Aufwendungen kann erst bei Übereignung oder laufend über die Miete erfolgen.

Dazu ist festzustellen, daß die **Finanzierung des Grundstücksvorrates** mangels ausreichender Eigenmittel über Bankdarlehen erfolgt. Aufgrund der Eigentümerstruktur der Bauvereinigung, nämlich der **Beteiligung der BAWAG**, **erfolgt die Kreditaufnahme ausschließlich bei dieser Bank.**

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es dringend notwendig, Angebote von mehreren Kreditinstituten einzuholen, um die Kosten der Grundstücksfinanzierungen möglicherweise zu senken.

Allgemein ist noch festzuhalten, daß die Buchhaltung tagfertig ist, die Abwicklung der Betriebskostenabrechnung und die Einhaltung der Bestimmungen über die Rücklage zur Vorsorge und zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die Bestimmungen über das gesonderte Bankkonto für jedes Bauvorhaben ordnungsgemäß erfolgt.

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die **wirtschaftliche Situation geordnet und gesichert** erscheint.

## IX. ZUSAMMENFASSUNG

### Geprüfte Bauvereinigung:

### NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark

Gesellschaft m.b.H.

8010 Graz, Wastiangasse 7

### Prüfungsgegenstand:

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 und 1993, 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 1992 - 1996.

### Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in Rechtsform einer Ges.m.b.H. bestehenden Gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlich 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 weitestgehend entsprechen, wobei bei **rechtzeitiger Erfassung des Bedarfes mit Sicherheit ein erhöhter Aufwand für verstärkte Objektwerbung nicht erforderlich ist.**

**Personalaufwand und Kosten der Organe:**

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 38 Mitarbeiter, wobei festzustellen ist, daß die Bauvereinigung arbeitsrechtlich kein eigenes Personal hat, sondern sämtliche Dienstnehmer bei der Ennstal angestellt sind.

Der **Personalaufwand** im Jahr 1996 betrug rund S 25 600 000,--.

Zu den **Kosten der Organe** ist festzustellen, daß die Mitglieder des Aufsichtsrates nur ein Sitzungsgeld in Höhe von S 600,-- erhalten.

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

**Eidesstattliche Erklärungen:**

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

Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, daß **in jedem Fall** sowohl die „Eidesstattliche Erklärung“ als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Desweiteren wird bemerkt, daß die Rechtsabteilung 14 als Aufsichtsbehörde eine Prüfung hinsichtlich Einhaltung der Bestimmungen der „Eidesstattlichen Erklärung“ durchgeführt und keinerlei negative Feststellungen getroffen hat.

**Endabrechnung:**

In den „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zu den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen ist. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden.

Die Überprüfung hat ergeben, daß in diesem Bereich **erhebliche Rückstände** bestehen. So sind teilweise Objekte, die bereits 1990 bezogen wurden, noch nicht mit den Parteien endabgerechnet. Von seiten der Bauvereinigung wurde dem Landesrechnungshof zugesichert, daß bis Ende 1998 sämtliche Rückstände aufgearbeitet sein werden.

**Modalitäten bei der Wohnungsvergabe:**

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 (2) des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einzubeziehen ist.

Im Zuge dieser Überprüfung konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Vergabe der Wohnungen nachvollziehbar und objektiv erfolgte.

**Wirtschaftliche Lage:**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1992 - 1996 **Gewinne** zwischen S 1,2 Mio. bis S 7,2 Mio. erzielt. Hier ist vor allem festzustellen, daß die Bauvereinigung in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Die Verluste in der außerordentlichen Gebarung sind vor allem durch Zinsaufwendungen für Grundstücksdarlehen geprägt. Eine Überrechnung

dieser Aufwendung kann erst bei Übereignung oder laufend über die Miete erfolgen.

Dazu ist festzustellen, daß die Finanzierung des Grundstücksvorrates mangels ausreichender Eigenmittel über Bankdarlehen erfolgt. Aufgrund der Eigentümerstruktur der Bauvereinigung, nämlich der Beteiligung der **BAWAG**, erfolgt die **Kreditaufnahme ausschließlich bei dieser Bank**. Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es dringend notwendig, Angebote von mehreren Kreditinstituten einzuholen, um die Kosten der Grundstücksfinanzierungen möglicherweise zu senken.

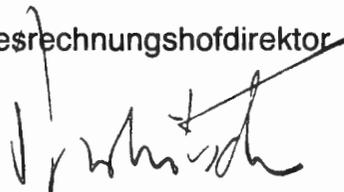
Allgemein ist noch festzuhalten, daß die **Buchhaltung tagfertig** ist, die Abwicklung der Betriebskostenabrechnung und die Einhaltung der Bestimmungen über die Rücklage zur Vorsorge und zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die Bestimmung über das gesonderte Bankkonto für jedes Bauvorhaben **ordnungsgemäß** erfolgt.

Ebenso wird bei den Versicherungen der jeweils kostengünstigste Abschluß getätigt.

Zusammenfassend wird daher vom Landesrechnungshof festgestellt, daß die wirtschaftliche Situation **geordnet und gesichert** erscheint.

Graz, 18. Juni 1998

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)