

ELIN GmbH

GZ: LRH 20 E 1/2005 – 10

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>6</b>
1.1 ALLGEMEINES .....	6
1.2 PRÜFKOMPETENZ.....	7
1.3 PRÜFUNGEN DURCH DEN LRH IN DER VERGANGENHEIT .....	7
<b>2. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>8</b>
2.1 PRÜFUNGSMAßSTAB.....	8
2.2 DARSTELLUNG .....	9
<b>3. RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>10</b>
3.1 UNTERNEHMEN.....	10
3.2 GESELLSCHAFTER.....	11
3.3 ORGANE .....	12
3.3.1 Generalversammlung .....	12
3.3.2 Aufsichtsrat .....	14
3.3.3 Geschäftsführer .....	16
3.4 UNTERNEHMENS GEGENSTAND .....	17
3.5 GEWINNVERTEILUNG .....	18
3.6 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT .....	18
<b>4. WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>19</b>
4.1 GESCHÄFTSFELDER.....	19
4.2 RECHNUNGSWESEN.....	19
4.3 ORGANISATION .....	19
4.4 BETEILIGUNGEN.....	20
<b>5. GEBARUNGSPRÜFUNG.....</b>	<b>21</b>
5.1 RECHNUNGSWESEN.....	21
5.2 VERMÖGEN.....	24
5.3 KAPITAL.....	26
5.4 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	28
5.4.1 Umsatzerlöse.....	30
5.4.2 Sonstige Erträge .....	31
5.4.3 Bereichsergebnisse .....	32
5.4.4 Wirtschaftlichkeit.....	34
5.5 VERWALTUNGS AUFWAND .....	37
5.5.1 Geschäftsführung .....	38
5.5.1.1 Laufende Geschäftsführerbezüge .....	39
5.5.1.2 Bezüge von anderen Unternehmen.....	39
5.5.1.3 Reisespesen .....	41
5.5.1.4 Bonifikation .....	42
5.5.1.5 Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen für leitende Angestellte .....	43
5.5.2 Sonstige Angestellte .....	43
5.5.2.1 Pensions- und Abfertigungsaufwand.....	43
5.5.2.2 Fortbildungsaufwand .....	43
5.5.3 Entschädigung von Organen .....	44

5.5.4	Repräsentationskosten und Werbung .....	45
5.5.5	Prüfungskosten.....	46
5.6	VERMÖGENSZU- UND ABFLÜSSE AN EIGENTÜMER UND DRITTE, ANGEMESSENHEIT .....	47
5.7	WECHSELWIRKUNG MIT VERBUNDENEN UNTERNEHMEN .....	49
5.7.1	Stattgefundene Eigentümerwechsel.....	49
5.7.2	Kapitalveranlagung außerhalb der Kernbereiche.....	57
5.7.3	Sanierung .....	58
5.7.4	Aufsichtsbehördliche Genehmigungen im Rahmen der Sanierung .....	63
5.7.5	Leistungsbeziehungen mit Konzernunternehmen .....	64
5.7.5.1	Betreuungsvertrag mit der SGN .....	64
5.7.5.2	Betreuungsvertrag mit dem Tochterunternehmen.....	64
5.7.5.3	Betreuungsvertrag mit einer Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft.....	65
5.7.5.4	Vertrag zwischen der SGN und einer gemeinsamen Tochtergesellschaft.....	65
<b>6.</b>	<b>FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>69</b>

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

A / Abt.	Abteilung
AfA	Abschreibung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
Anm.	Anmerkung
APK	APK-Pensionskasse AG
AR	Aufsichtsrat
ARS	Aufsichtsratsitzung
AV	Anlagevermögen
BAO	Bundesabgabenordnung
BGVO	Bilanzgliederungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
d.s.	das sind
DVO	Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
ff.	fortfolgende
GemO	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GF	Geschäftsführer
GmbHG	GmbH-Gesetz
GOA	Honorarleitlinie für Architekten
GuV-Rechnung	Gewinn- und Verlust-Rechnung
GVO	Gebahrungsrichtlinienverordnung
GWS NEUNKIRCHEN	GWS Neunkirchen Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.
GV	Generalversammlung
i.S.d.	im Sinne des
I.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KStG	Körperschaftsteuergesetz
lit.	litera (Buchstabe als Gliederung im Gesetzestext)
lt.	laut
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
Mio.	Millionen

---

MRG	Mietrechtsgesetz
Pkt.	Punkt
reg. Gen.m.b.H.	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
S.	Seite(n)
SGE	Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH
SGN	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H.
Stmk. WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TS	Tausend
u.a.	unter anderem
u.a.m.	und andere mehr
VS	Vorsitzender
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002
WFG	Wohnbauförderungsgesetz 1984
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979
z.B.	zum Beispiel

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Allgemeines

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der

### **Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH**

durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist

- Herr **Landesrat Johann SEITINGER**

Prüfungsgegenstand waren

- ausgewählte Unternehmensbereiche
- insbesondere die **Gebahrung** des Unternehmens

Eine bautechnische Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Prüfungszeitraum waren

- die Jahre von 2001 bis 2004
- Zeiträume wichtiger Gegebenheiten vor und nach angeführtem Intervall
- die aktuelle Entwicklung

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der zuständigen Abteilung 15 (A15), Abteilung für Wohnbauförderung, sowie der Vertreter des Unternehmens.

Die von Herrn Landesrat Johann Seitinger erhaltene Stellungnahme wurde in den gegenständlichen Prüfbericht eingearbeitet.

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

## **1.2 Prüfkompetenz**

Nach § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Geba- rungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund vorliegender Prüfvorbehalte ist die Prüfständigkeit des Landesrech- nungshofes gegeben.

## **1.3 Prüfungen durch den LRH in der Vergangenheit**

Im Jahr 1993 erfolgte eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens für den Zeitraum 1990 bis 1992 ohne wesentliche Beanstandungen. Es wurde sowohl ein sparsamer, als auch wirtschaftlicher und zweckmäßiger Umgang mit Mitteln festgestellt.

Zur wirtschaftlichen Lage zum Stichtag 31.12.1992 hat der LRH eine geordnete und gesicherte Vermögens- und Kapitallage der Bauvereinigung, sowie die je- derzeitige Zahlungsbereitschaft bescheinigt.

Im Jahr 2001 fand eine stichprobenweise bautechnische Prüfung der von der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH (SGE) errichteten Wohnan- lage Weiz – Sandgasse 12 statt.

Im Jahr 2004 fand eine Querschnittsprüfung über die Vergabe von Wohnungen durch in der Steiermark tätige (gemeinnützige) Bauträger und Hausverwaltun- gen im Geschossbau statt. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei der Vergabe von 42 Wohneinheiten 21% der „eidesstattlichen Erklärungen“, sowie sämtliche Einkommensnachweise der Mieter gefehlt hatten.

## 2. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

### 2.1 Prüfungsmaßstab

Gemäß § 9 LRH-VG sind die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften, ferner

- die Sparsamkeit - als Gebot der absoluten Ausgabenminimierung
- die Wirtschaftlichkeit - als Gebot zur Optimierung der Aufwands- und Ertragsrelation
- und
- die Zweckmäßigkeit - als Gebot höchstmöglicher Gesamtrationalität

zu überprüfen.

Zudem obliegt es dem LRH, aus Anlass seiner Prüfung Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten, Hinweise auf eine potentielle Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben, sowie die Möglichkeit der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen aufzuzeigen.

Die Prüfung ist daher darauf ausgerichtet festzustellen, ob die Gesellschaft ihrem Auftrag zur Erfüllung des Gemeinwohles und im Sinne der rechtlichen Vorschriften sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig nachkommt.

Die Prüfung erfolgte unabhängig von den Verpflichtungen des Geprüften sowie unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.

## 2.2 Darstellung

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben u.a. durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Aus Gründen des Datenschutzes wird an entsprechenden Stellen anstatt der Nennung eines Namens in eckiger Klammer eine Anmerkung [Anm. (...)] eingefügt.

### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE**

#### **3.1 Unternehmen**

Die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27.4.1950 gegründet und am 10.7.1950 unter FN 66613 k ins Firmenbuch eingetragen.

Firmensitz ist in der politischen Gemeinde Weiz.

Die Firma war bis zum 27.6.1997 unter „Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Elin-Union Aktiengesellschaft, Gesellschaft m.b.H.“ erfasst; bis zum 7.4.1999 lautete die Firma „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der Elin Energieversorgung, G.m.b.H.“ und bis zum 1.5.2003 „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der VA TECH ELIN GmbH“.

Seit 2.5.2003 wird das Unternehmen unter seinem aktuellen Firmennamen geführt.

Eine Verlegung des Firmensitzes erfolgte mit Eintragung vom 3.1.2004 von der Kapruner Generator-Straße 38 in die Dr. Karl-Widdmannstraße 17, jeweils 8160 Weiz.

Der zum Prüfungszeitpunkt letzte im Firmenbuch eingetragene Jahresabschluss ist jener zum 31.12.2002.

Das Unternehmen unterhielt eine Zweigniederlassung in der politischen Gemeinde Wien, Postleitzahl 1141, Penzingerstraße 76, die per Antrag vom 24.4.2003 aus dem Firmenbuch gelöscht wurde.

### 3.2 Gesellschafter

Die Eigentümerverhältnisse des Unternehmens haben sich im Verlauf der Prüfung durch den LRH verändert. Der Wechsel basierte auf den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (siehe 5.7, S. 49).

Eigentümer des Unternehmens waren bei Abschluss der Prüfung durch den LRH die

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung € 2.450.000,00

und die Stadtgemeinde Weiz € 2.550.000,00

Stammkapital € 5.000.000,00

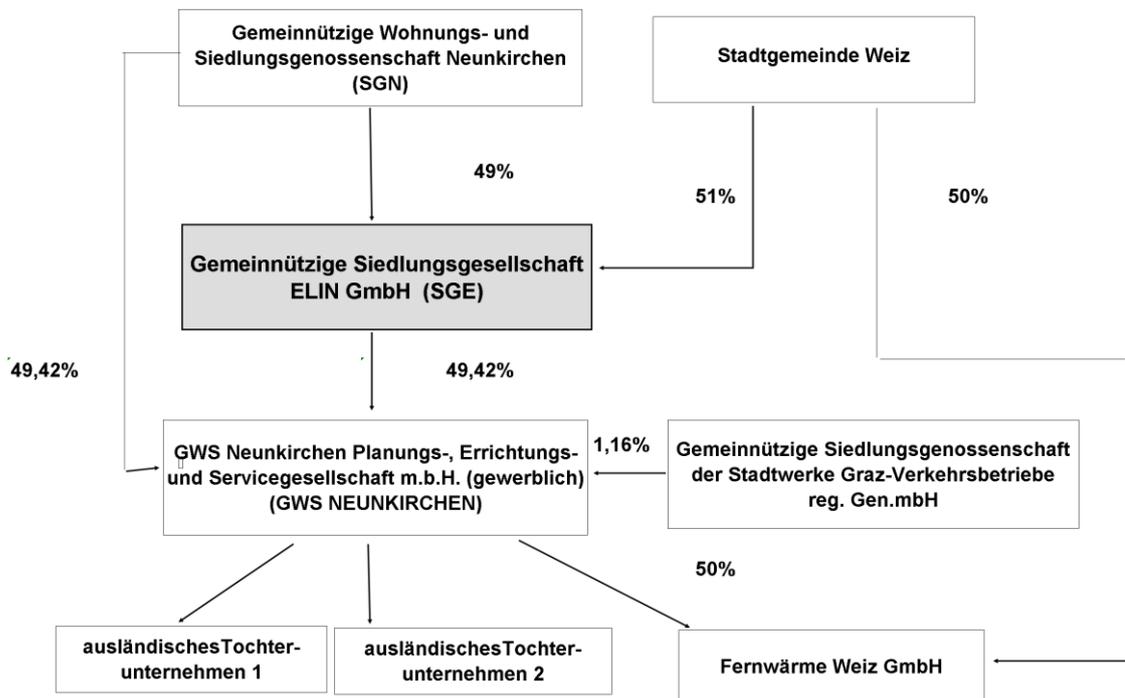


Abbildung 1: Gesellschafterstruktur

Die Genehmigung des Eigentümerwechsels durch die Aufsichtsbehörde gemäß § 10a (1) lit. a WGG war bei Abschluss der Prüfung durch den LRH noch ausständig.

### **3.3 Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind die Generalversammlung, der (die) Geschäftsführer sowie der Aufsichtsrat.

#### **3.3.1 Generalversammlung**

Nach § 13 des Gesellschaftsvertrages findet die Generalversammlung mindestens einmal jährlich statt, sowie dann, wann es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Diese Bestimmung korrespondiert zu § 36 GmbHG.

Die Generalversammlungen für die Feststellung der Jahresabschlüsse im Prüfzeitraum fanden am 20.9.2006, 16.6.2005, 7.9.2004 (außerordentliche GV), 25.11.2003, 15.4.2003 (außerordentliche GV), 14.10.2002 und am 26.9.2001 (außerordentliche GV) statt.

**Die Aufsichtsbehörde wurde zu den Generalversammlungen am 25.11.2003 und 7.9.2004 eingeladen, hat jedoch nicht daran teilgenommen. Die Aufsichtsbehörde wurde zu den Generalversammlungen am 16.6.2005 und 20.6.2006 nicht eingeladen. Dies verstößt gegen § 27 Z 5 WGG.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:***

*Die Aufsichtsbehörde hatte zum Zeitpunkt der Generalversammlungen 2003 und 2004 keinen Grund zur Annahme, dass sich die Situation im bis dato soliden Unternehmen wesentlich geändert hätte. Die Information hierüber ergab sich erst aus der Prüfungstätigkeit des Revisionsverbandes, welche im Oktober*

*2004 über das Geschäftsjahr 2003 begonnen wurde und (nach Unterbrechungen) im Mai 2006 abgeschlossen wurde.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Die Aufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 11.4.2003 ihre Zustimmung zum Verkauf der Anteile am geprüften Unternehmen erteilt. Gerade nach einem stattgefundenen Eigentümerwechsel liegt es im Interesse der Aufsichtsbehörde, sich über dadurch bedingte Änderungen im Unternehmen zu informieren. Eine Generalversammlung bietet die Möglichkeit hierzu. Zudem wurde in der 2004 stattgefundenen Generalversammlung der vorläufige Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003, dem Jahr des Eigentümerwechsels, beschlossen, sowie die Abberufung und Neuwahl des Aufsichtsrates vorgenommen.

Zudem ergeht die Empfehlung des Landesrechnungshofes, regelmäßig, und in besonderen Fällen auch jährlich, an den Generalversammlungen der gemeinnützigen Bauträger teilzunehmen.

Gemäß § 35 (1) GmbHG sind die Beschlüsse über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes, und die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates in den ersten acht Monaten jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr zu fassen.

**Die Generalversammlungen zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung wurden in keinem Jahr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von acht Monaten abgehalten.**

Nach § 28 (3) WGG ist die Prüfung durch den Revisionsverband regelmäßig, in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses, durchzuführen. Ein vor Abschluss der Prüfung festgestellter Jahresabschluss ist rechtsunwirksam.

In der am 7.9.2004 stattgefundenen außerordentlichen GV wurde der Jahresabschluss 2003 „vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung“ des Revisionsverbandes“ genehmigt und ein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst.

**Diese Beschlussfassung erfolgte mangels abgeschlossener Revision ungültig im Sinne des WGG.**

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:***

*Stellungnahme des Bauträgers:*

*Die Beschlussfassung erfolgte ausdrücklich vorbehaltlich der Prüfung durch den Revisionsverband. Erst nach Abschluss der Prüfung durch den Revisionsverband für die betreffenden Jahre wurde eine weitere Generalversammlung abgehalten.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Das Protokoll der weiteren, gültigen Generalversammlung war dem LRH im Zuge der Prüfung vorgelegen und daher bekannt. Dennoch war die erstmalige Beschlussfassung aufgrund der Vorschriften des WGG ungültig erfolgt; die Kritik des Landesrechnungshofes wird daher beibehalten.

### **3.3.2 Aufsichtsrat**

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind gemäß § 12 WGG verpflichtet, einen Aufsichtsrat einzurichten, auch wenn die Größenmerkmale nach § 29 (1) GmbHG nicht überschritten werden.

Zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung 2006 sind 9 Aufsichtsräte bestellt:

Hans Knoll	geb. 22.4.1949	(Vorsitzender)
Siegfried Tromaier	geb. 15.6.1964	(Stellvertreter des VS)
Reinhold Zingl	geb. 16.3.1947	
Otto Schwarz	geb. 30.10.1929	
Walter Daxböck	geb. 15.4.1938	
Walter Neuhold	geb. 22.12.1960	
Klaus Prieschl	geb. 22.11.1943	

Horst Dürrauer geb. 14.4.1938

Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder sind:

Dr. Christian Hofender (bis 24.4.2003)

Dipl.-Ing. Johann Koglek (bis 24.4.2003)

Ferdinand Fleck (bis 24.4.2003)

Werner Breithuber (bis 6.12.2005)

Aufsichtsratsitzungen sind nach § 10 (2) des Gesellschaftsvertrages mindestens dreimal im Jahr abzuhalten und haben an folgenden Tagen stattgefunden:

2006: 16.2., 27.4., 29.6.,

2005: 24.11., 8.9., 16.6., 14.4., 10.2.

2004: 23.11., 15.10., 7.9., 15.6., 20.4., 11.2.

2003: 25.11., 16.9., 17.6., 22.4.

2002: 26.11., 26.9., 21.6., 19.3.

2001: 29.11., 26.9., 21.6., 22.3.

Nach § 30i (3) GmbHG hat der Aufsichtsrat mindestens viermal im Geschäftsjahr eine Sitzung abzuhalten. Die Sitzungen haben jeweils vierteljährlich stattzufinden. Der Gesellschaftsvertrag steht daher im Widerspruch zum GmbHG.

Durch die in der Generalversammlung vom 11.2.2004 beschlossene Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, in welcher jeweils 4 Sitzungen pro Jahr, vierteljährlich, vorgesehen sind, wurde ein gesetzeskonformer Zustand hergestellt.

Die Anzahl der tatsächlich stattgefundenen Aufsichtsratsitzungen entsprach im Wesentlichen den gesetzlichen Vorschriften. Nur im Jahr 2003 fand im ersten Quartal keine Aufsichtsratsitzung statt.

### 3.3.3 Geschäftsführer

Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Im geprüften Zeitraum wurde die Geschäftsführung von folgenden Personen wahrgenommen:

Dipl.Ing. Klaus Mayr	geb. 13.4.1938	(seit 2.5.1989)
Friedrich Grubbauer	geb. 22.10.1940	(2.5.1989 bis 12.6.2001)
Peter Rudolf	geb. 4.10.1955	(seit 1.7.2000)
Mag. Maximilian Klöckl	geb. 5.2.1950	(seit 11.2.2004)

Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den LRH ist niemand als Prokurist tätig.

Per 11.2.2004 hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung beschlossen. In der Geschäftsanweisung sind die Aufgaben der Geschäftsführer im Detail angeführt.

Erwähnenswert ist die darin ausdrücklich festgehaltene Pflicht der Geschäftsführer darauf hinzuwirken, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung der Gesellschaft als gemeinnützige Bauvereinigung stets erfüllt werden.

### 3.4 Unternehmensgegenstand

Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages sind Gegenstand und Zweck des Unternehmens

- die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen
- die Schaffung von Wohnungseigentum
- sowie die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Das Unternehmen darf lt. Gesellschaftsvertrag alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betreiben, darüber hinaus auch die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 5 Z 10 KStG vornehmen.

Nach § 4 des Gesellschaftsvertrages dürfen Angehörige des Baugewerbes i.S.d. § 9 WGG keinen überwiegenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte haben. Deren Stimmanteil darf in der Generalversammlung, der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat einen Anteil von 25% nicht übersteigen.

Mit Mitgliedern der Geschäftsführung sowie des Aufsichtsrates, die Angehörige des Baugewerbes sind, dürfen keine Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden.

Auch darf das Unternehmen Rechtsgeschäfte mit Gesellschaftern, die Angehörige des Baugewerbes sind, mit Aufsichtsräten oder Geschäftsführern nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75% der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

Beide Bestimmungen entsprechen der Regelung nach § 9a (1) und (2) WGG.

In § 6 des Gesellschaftsvertrages sind die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für die Geschäftsführung und Verwaltung normiert.

### **3.5 Gewinnverteilung**

Vom jährlichen Gewinn ist die gesetzliche Rücklage aufzufüllen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht ist. Gewinnausschüttungen vom verbleibenden Reingewinn dürfen gem. § 19 des Gesellschaftsvertrages nur bis zur nach § 14 (1) 3 WGG bestimmten Höhe erfolgen.

Andere Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistungen für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

### **3.6 Auflösung der Gesellschaft**

Bei Auflösung der Gesellschaft erhalten die Gesellschafter nicht mehr als die von ihnen eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn. Ein verbleibender Rest des Gesellschaftsvermögens ist ausschließlich für den in § 2 des Vertrages bezeichneten gemeinnützigen Zweck zu verwenden.

Diese in § 22 des Gesellschaftsvertrages vorgeschriebene Vorgangsweise entspricht den Bestimmungen des § 11 (1) WGG. Demnach ist bei Auflösung der gemeinnützigen Gesellschaft das nach Rückzahlung der Anteile an die Mitglieder (Genossenschaften) bzw. Gesellschafter und Aktionäre (GmbH und AG) verbleibende Restvermögen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

**Der Gesellschaftsvertrag und die Zusatzvereinbarungen entsprechen im Wesentlichen den gesetzlichen Bestimmungen.**

## **4. WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN**

### **4.1 Geschäftsfelder**

Das Unternehmen ist in den Bereichen Bau, davon Bauverwaltung und technische Leistungen, Sanierung und Verwaltung, sowie fallweise in der Grundstückswirtschaft tätig. Zudem bestand zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung eine Beteiligung an einem Unternehmen, welches gewerbliche Umsätze tätigt. Im Bereich der Verwaltung werden WGG- und MRG-Objekte betreut.

### **4.2 Rechnungswesen**

Das Unternehmen ist zur Buchführung nach dem HGB verpflichtet. Als Geschäftsjahr wurde per Gesellschaftsvertrag das Kalenderjahr festgesetzt, somit ist der Bilanzstichtag jeweils der 31. Dezember.

Voraussetzung für die Feststellung des Jahresabschlusses ist seine vorhergehende Prüfung durch den Revisionsverband.

Die Gesellschaft ist Mitglied des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband in Wien.

### **4.3 Organisation**

Die Geschäftsführung wird zum Zeitpunkt der Prüfung von 3 Personen wahrgenommen, wobei 2 Personen in einem Dienstverhältnis zur Gesellschaft stehen. Der Geschäftsführung ist ein Sekretariat mit einem Dienstnehmer zugeordnet.

Das Unternehmen ist in vier Abteilungen untergliedert:

- Buchhaltung (2 Dienstnehmer)
- Hausverwaltung (2 Dienstnehmer)
- Kundenbetreuung (1 Dienstnehmer)
- Technik (2 Dienstnehmer)

Zum 31.12.2004 waren zudem 26 Hausbesorger im Unternehmen angestellt.

## 4.4 Beteiligungen

Das geprüfte Unternehmen hält eine Beteiligung an einem anderen Unternehmen in Höhe von € 1.064.230 (= 49,42 %).

Die weiteren Gesellschafter dieses Unternehmens sind die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H., mit einem Anteil von ebenfalls € 1.064.230 (= 49,42 %) sowie

die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit € 25.000 (= 1,16 %).

(siehe auch  
Abbildung 1, S. 11)

Dieses gemeinsame Tochterunternehmen ist lt. Auskunft der Geschäftsführer der SGE hauptsächlich zur Abwicklung von gewerblichen (nicht gemeinnützigen) Umsätzen errichtet worden. Es hält wiederum Beteiligungen an anderen Unternehmen, unter anderem an ausländischen Unternehmen und einen Anteil von 50% an der Fernwärme Weiz GmbH.

Durch die Beteiligung der SGE an diesem Unternehmen wurden Sachverhalte verwirklicht, welche den gesetzlichen Regelungen für gemeinnützig geführte Unternehmen, insbesondere dem WGG, widersprechen. Die Geschäfte in Zusammenhang mit diesem Unternehmen werden unter 5.7.2 gesondert dargestellt.

## 5. GEBARUNGSPRÜFUNG

### 5.1 Rechnungswesen

Die Prüfkündigung des LRH erfolgte am 5.10.2005. Mit den Prüfunterlagen wurden dem LRH die Jahresabschlüsse 2001 bis 2004 vorgelegt. Die Jahresabschlüsse der Jahre 2003 und 2004 wurden jedoch mit erheblicher Verspätung am 28.9.2006 beigebracht. Diese Zeitdifferenz ergab sich im Wesentlichen daraus, dass der Revisionsverband seine Prüfungshandlungen (die bereits im Oktober 2004 für das Rechnungsjahr 2003 begonnen hatten) nach mehrmaligem Unterbrechen erst im August 2006 abgeschlossen hat.

Besondere Kritikpunkte, die auch zu dieser Verzögerung im Revisionsablauf führten, waren weitgehend in der Firmenstruktur der Unternehmensgruppe gelegen. Im Zuge der Prüfung des Revisionsverbandes musste von Seiten des geprüften Unternehmens und dessen Umfeld eine Reihe von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um einen Bestätigungsvermerk für die Jahresabschlüsse 2003 und 2004 zu erhalten (siehe 5.7.3).

Einige der angedachten Sanierungshandlungen waren im September 2006 abgeschlossen.

Eine Schlussbesprechung zwischen dem Revisionsverband und der SGE betreffend die Jahre 2003 und 2004 fand am 7.8.2006 statt. Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (A15) sowie ein Vertreter des Landesrechnungshofes wohnten der Schlussbesprechung bei.

Nach § 222 (1) HGB haben die gesetzlichen Vertreter einer Kapitalgesellschaft in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss samt Anhang aufzustellen und den Mitgliedern des Aufsichtsrates vorzulegen.

Nach § 272 (1) HGB ist der Jahresabschluss unverzüglich nach der Aufstellung dem Abschlussprüfer zu übermitteln. Diese Vorschrift findet sich auch in § 27

Z 1 WGG: Der Geschäftsführer hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband den Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen. Nach § 28 (3) WGG sind die Prüfungsberichte vom Revisionsverband spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung und der zuständigen Finanzlandesdirektion zu übermitteln.

Nach § 35 GmbHG hat die Beschlussfassung über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes und die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates in den ersten acht Monaten jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erfolgen. Nach § 277 (1) HGB ist der Jahresabschluss spätestens neun Monate nach dem Bilanzstichtag beim Firmenbuchgericht zur Offenlegung einzureichen.

Der Verlauf der Prüfung durch den Revisionsverband ist in § 10 (1) Prüfungsrichtlinienverordnung vorgegeben: Alle an der Prüfung Beteiligten haben für eine zügige Abwicklung des Prüfungsvorganges zu sorgen. Nach § 11 (1) dieser Verordnung sollen Prüfungen nicht unterbrochen werden, ausgenommen sie wird aufgrund eines besonderen Anlasses notwendig.

Die Notwendigkeit beim geprüften Unternehmen lag im dringenden Sanierungsbedarf der Firmenstruktur und des wirtschaftlichen Risikos, welches sich aus einer übermäßigen Kapitalbindung im nicht gemeinnützigen Sektor ergeben hat (siehe 5.7.2 und 5.7.3).

**Der Landesrechnungshof bemängelt die erhebliche Verzögerung bei der Feststellung des Jahresabschlusses. Mit konkreten Sanierungsschritten, deren Bedarf auf dem Gesellschafterwechsel im Jahr 2003 basierte, ist erst im Jahr 2006 begonnen worden.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:***Stellungnahme des Bauträgers:*

*Die erhebliche Verzögerung des Jahresabschlusses für die Jahre 2003 und 2004 ergab sich deshalb, da mit dem Revisionsverband vereinbart wurde, dass eine endgültige Finalisierung des Jahresabschlusses erst dann erfolgen soll, wenn der Prüfbericht des Gesellschafters SG Neunkirchen vorliegt.*

*Da der Prüfbericht des Gesellschafters erst im Jahre 2006 vorlag, konnten auch zu diesem Zeitpunkt erst die Jahresabschlüsse 2003 und 2004 für die SG Elin finalisiert werden.*

*Zur Beanstandung, dass die konkreten Sanierungsschritte erst im Jahre 2006 begonnen wurden, ist anzumerken, dass mit deren Umsetzung erst ab Vorliegen der Prüfberichte der SG Elin und SG Neunkirchen im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Weiz begonnen werden konnte. In der Zwischenzeit waren umfangreiche Vorarbeiten von allen Beteiligten notwendig.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Mangels Prüfkompetenz betreffend die SGN obliegt es dem Landesrechnungshof nicht, die dortige Verzögerung bei der Fertigstellung des Jahresabschlusses bzw. des Revisionsberichtes zu bemängeln.

Die Feststellung zum geprüften Unternehmen wird jedenfalls beibehalten.

## 5.2 Vermögen

Das Unternehmen weist Aktiva in Höhe von gerundet € 46 Mio. aus. Hauptposition daraus ist das Sachanlagevermögen, bestehend aus unbebauten und bebauten Grundstücken, Wohn- und sonstigen Gebäuden, noch nicht abgerechneten Bauten und aktivierten Bauvorbereitungskosten.

Letztere nehmen im Jahr 2004 einen Anteil von € 4 Mio. ein.

Im Umlaufvermögen werden jährlich aktivierte Baukosten in Höhe von gerundet € 4 Mio., im Jahr 2001 von € 4,6 Mio. ausgewiesen.

Bei den Forderungen besteht die Hauptposition aus der Verrechnung von Hausbewirtschaftungsleistungen und beträgt im geprüften Zeitraum gerundet € 6 Mio. bis € 7,6 Mio.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beträgt zum 31.12.2004 € 45 TS.

Jahresabschluss	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%
<b>AKTIVA</b>								
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Bestandsrechte	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen								
1. Unbebaute Grundstücke	1.490.567,02	3,26	1.406.625,22	3,05	2.363.482,08	5,16	2.361.449,65	5,08
2. Wohngebäude	17.105.845,20	37,40	17.917.021,61	38,81	25.159.922,99	54,93	24.888.163,97	53,57
3. sonstige Gebäude	1.210.340,91	2,65	1.001.161,54	2,17	670.089,50	1,46	192.523,10	0,41
4. nicht abgerechnete Bauten	9.686.640,29	21,18	9.799.397,97	21,22	2.262.433,88	4,94	656.246,47	1,41
5. Bauvorbereitungskosten	797.919,60	1,74	928.349,37	2,01	1.164.418,46	2,54	3.985.229,58	8,58
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.825,02	0,16	31.840,79	0,07	100.444,14	0,22	1.145.790,72	2,47
7. Unternehmenseigenes Mitigentum	0,00	0,00	0,00	0,00	194.949,43	0,43	95.468,94	0,21
III. Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	726.730,00	1,59	1.026.730,00	2,21
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>								
I. Vorräte ("zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen")								
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	35.874,87	0,08	35.874,87	0,08	35.874,87	0,08	35.874,87	0,08
2. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser								
Grundkosten	0,00	0,00	249.505,15	0,54	213.671,29	0,47	213.671,29	0,46
Baukosten	0,00	0,00	4.120.379,91	8,92	3.930.349,15	8,58	3.930.349,15	8,46
3. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser								
Grundkosten	269.978,95	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baukosten	4.645.837,06	10,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenst.								
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	0,00	0,00	123.000,00	0,27	123.000,00	0,26
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	47.024,27	0,10	100.355,04	0,22	276.361,84	0,60	274.310,03	0,59
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.618.587,13	16,66	7.089.660,75	15,36	6.509.517,86	14,21	6.043.514,56	13,01
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	351.672,85	0,77	304.642,91	0,66	325.415,68	0,71	307.422,07	0,66
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.126.743,09	2,46	0,00	0,00	0,00	0,00	34.956,00	0,08
6. sonstige Forderungen	562.660,67	1,23	557.260,17	1,21	468.829,76	1,02	382.249,58	0,82
III. Wertpapiere und Anteile	134.541,19	0,29	138.867,47	0,30	137.863,27	0,30	140.465,35	0,30
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	407.189,56	0,89	2.453.068,34	5,31	1.102.678,45	2,41	572.293,00	1,23
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>								
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG	28.023,12	0,06	36.041,47	0,08	35.320,65	0,08	34.960,24	0,08
2. Übrige	147.308,48	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	10.404,59	0,02
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.740.579,28</b>	<b>100,00</b>	<b>46.170.052,58</b>	<b>100,00</b>	<b>45.801.353,30</b>	<b>100,00</b>	<b>46.455.073,16</b>	<b>100,00</b>
<i>unter dem Bilanzstrich: Regreßansprüche</i>	<i>527.664,26</i>	<i>1,15</i>	<i>313.587,11</i>	<i>0,68</i>	<i>289.053,62</i>	<i>0,63</i>	<i>278.452,99</i>	<i>0,60</i>

Tabelle 1: Vermögen

### 5.3 Kapital

Das Gesamtkapital beträgt gerundet € 46 Mio.

Das Unternehmen weist nach einer Kapitalerhöhung im Jahr 2001 Stammkapital von € 5 Mio. aus. Die gesetzliche Rücklage war in allen geprüften Jahren auf € 570.481,75 aufgestockt. Sonstige Rücklagen waren zum 31.12.2004 mit € 873 TS ausgewiesen.

Bei den Rückstellungen von gerundet 1,8 Mio. war die Rückstellung für Hausbewirtschaftung die Hauptposition mit € 1,5 Mio. zum 31.12.2004. Darin enthalten sind Rückstellungen für die Bauerneuerung und potentielle Vorsorgeverpflichtungen für Hausbesorger, sowie Entgeltausfälle.

Die Abfertigungsrückstellung war zum 31.12.2004 mit € 94 TS bilanziert.

Bei den Verbindlichkeiten von gesamt € 35,2 Mio. zum 31.12.2004 nimmt die Verbindlichkeit aus Baukostenfinanzierung einen Anteil von gerundet € 21,7 Mio. ein. Sonstige Positionen sind Finanzierungsbeiträge von Wohnungswerbern mit € 2 Mio., diverse Darlehen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Kautionen, Verrechnungspositionen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten.

Die passive Rechnungsabgrenzung beträgt zum 31.12.2004 gerundet € 100 TS.

Zum 31.12.2004 bestanden Eventualverbindlichkeiten von € 5.879 Mio. für übernommene Haftungen und ein eingetragenes Simultanpfandrecht für die Finanzierung der § 7 (4b) WGG Beteiligungsgesellschaft.

Jahresabschluss	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%
<b>PASSIVA</b>								
<b>A. EIGENKAPITAL</b>								
I. Stammkapital	5.000.000,00	10,93	5.000.000,00	10,83	5.000.000,00	10,92	5.000.000,00	10,76
II. Gewinnrücklagen								
1. Gesetzliche Rücklage	570.481,75	1,25	570.481,75	1,24	570.481,75	1,25	570.481,75	1,23
2. Andere Rücklagen	736.615,51	1,61	771.868,68	1,67	872.722,48	1,91	872.722,48	1,88
3. Ausgleichsposten Euro-Umrechnung	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Bilanzgewinn	84.542,89	0,18	100.853,80	0,22	13.998,27	0,03		
Vortrag Vorjahr							13.998,27	0,03
Jahresgewinn lfd. Jahr							5.821,64	0,01
<b>B. SONSTIGE RÜCKLAGEN</b>								
Bewertungsreserve aus Entschuldungen	2.297.173,44	5,02	2.496.653,50	5,41	2.732.528,82	5,97	2.968.377,82	6,39
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>								
1. Rückstellungen für Abfertigungen	53.632,12	0,12	60.939,52	0,13	82.205,00	0,18	94.482,00	0,20
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	21.588,66	0,05	11.540,78	0,02	5.000,00	0,01	6.000,00	0,01
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.375.053,70	3,01	1.436.243,51	3,11	1.489.987,82	3,25	1.538.964,85	3,31
5. Sonstige Rückstellungen	119.366,84	0,26	163.514,22	0,35	123.435,56	0,27	122.692,00	0,26
<b>D. VERBINDICHKEITEN</b>								
1. aus der Baukostenfinanzierung	16.402.772,16	35,86	20.647.164,59	44,72	19.792.802,26	43,21	21.695.459,00	46,70
2. Finanzierungsbeiträge Wohnungswerber	1.351.489,67	2,95	2.025.337,75	4,39	1.950.411,27	4,26	2.009.783,12	4,33
3. Darlehen sonstiger Art	6.736.820,43	14,73	6.209.137,13	13,45	5.633.049,55	12,30	4.975.450,48	10,71
4. Gegenüber Kaufanwärttern	3.637.919,29	7,95	3.818.842,28	8,27	4.191.036,74	9,15	4.191.036,74	9,02
5. aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	0,00	0,00	333.408,00	0,73	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.184.451,31	2,59	147.180,67	0,32	124.260,58	0,27	272.461,96	0,59
7. Kautionen	26.860,13	0,06	28.590,53	0,06	43.303,15	0,09	71.305,35	0,15
8. aus der Hausbewirtschaftung	463.677,49	1,01	407.876,16	0,88	247.820,28	0,54	230.512,90	0,50
9. Verrechnung Hausbewirtschaftung	74.205,78	0,16	22.647,64	0,05	115.006,10	0,25	67.424,26	0,15
10. aus der Betreuungstätigkeit	114.736,69	0,25	236.624,57	0,51	1.276,01	0,00	1.255,59	0,00
11. gegenüber Kreditinstituten	5.257.574,31	11,49	1.799.348,51	3,90	1.948.153,24	4,25	1.343.323,58	2,89
12. gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	345.865,00	0,76	250.465,74	0,54
12. Sonstige Verbindlichkeiten	69.537,87	0,15	62.113,27	0,13	82.401,95	0,18	52.690,31	0,11
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	47.569,12	0,10	35.635,16	0,08	37.823,04	0,08	15.937,78	0,03
davon Steuern	n.a.		n.a.		n.a.		9.573,58	0,02
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNG</b>								
	162.079,21	0,35	153.093,72	0,33	102.199,47	0,22	100.363,32	0,22
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.740.579,28</b>	<b>100,00</b>	<b>46.170.052,58</b>	<b>100,00</b>	<b>45.801.353,30</b>	<b>100,00</b>	<b>46.455.073,16</b>	<b>100,00</b>
Eventualverbindlichkeiten aus Schuldhafung	0,00	0,00	0,00	0,00	5.542.612,87	12,10	5.878.872,75	12,65

Tabelle 2: Kapital

## 5.4 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse waren im geprüften Zeitraum ansteigend, von gerundet € 3,7 Mio. im Jahr 2001 auf € 4,3 Mio. im Jahr 2004. Die Umsatzerlöse resultieren hauptsächlich aus Mieterlösen (siehe auch Abbildung 2, S. 30).

Sonstige betriebliche Erträge werden hauptsächlich aus der Verrechnung von Hausbewirtschaftung erzielt. Zuschüsse stammen aus Annuitätenzuschüssen für Neubaudarlehen und für Darlehen bei Großinstandhaltungen und betragen gerundet € 529 TS (2001), € 597 TS (2002), € 573 TS (2003) sowie € 566 TS (2004).

Die Abschreibungen auf Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2004 gerundet € 330 TS, Kapitalkosten auf unternehmenseigene Objekte wurden mit € 565 TS verbucht.

Verwaltungskosten betragen im Jahr 2004 gerundet € 779 TS, die Höhe der Betriebskosten war gerundet € 1.258 Mio.

Der Betriebserfolg war in allen Jahren positiv, zum 31.12.2004 betrug er € 170 TS bzw. 3,99 % der Umsatzerlöse.

Der Finanzerfolg war ebenso positiv mit € 71 TS zum 31.12.2004.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) war somit € 241,7 TS bzw. 5,66% der Umsatzerlöse. Nach Zuweisung und Auflösung von Rücklagen betrug der Bilanzgewinn gerundet € 6 TS oder 0,14 % der Umsatzerlöse.

In Tabelle 3 erfolgt eine Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der SGE. In den weiteren Kapiteln wird näher auf die prüfungsrelevanten Positionen eingegangen.

Gewinn- und Verlustrechnung	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%
<b>Umsatzerlöse</b>								
Mieten	3.072.957,32	83,19	3.242.091,14	82,36	3.334.481,62	83,06	3.418.990,72	80,04
Verwohung der Finanzierungsbeiträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.770,42	0,46
Zuschüsse	529.062,03	14,32	597.085,86	15,17	572.743,62	14,27	565.844,22	13,25
aus der Betreuungstätigkeit	91.713,18	2,48	96.944,18	2,46	105.344,43	2,62	265.872,40	6,22
aus sonstigen Betriebsleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.692,38	0,00	882,00	0,02
übrige	132,75	0,00	135,21	0,00	137,60	0,00	139,44	0,00
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>3.693.865,28</b>	<b>100,00</b>	<b>3.936.256,39</b>	<b>100,00</b>	<b>4.014.399,65</b>	<b>100,00</b>	<b>4.271.499,20</b>	<b>100,00</b>
<b>aktivierte Verwaltungskosten</b>	<b>138.910,71</b>	<b>3,76</b>	<b>89.259,50</b>	<b>2,27</b>	<b>17.976,72</b>	<b>0,45</b>	<b>73.361,70</b>	<b>1,72</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>								
a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	25.567,34	0,69	125.852,71	3,20	52.020,57	1,30	0,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	21.273,44	0,58	17.483,10	0,44	64.818,49	1,61	25.732,31	0,60
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	227.864,61	6,17	369.756,49	9,39	568.164,07	14,15	362.218,81	8,48
d) übrige	45.461,30	1,23	18.993,00	0,48	3.422,25	0,09	9.387,08	0,22
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.152.942,68</b>		<b>4.557.601,19</b>		<b>4.720.801,75</b>		<b>4.742.199,10</b>	
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-254.096,30</b>	<b>-6,88</b>	<b>-297.609,48</b>	<b>-7,56</b>	<b>-330.502,79</b>	<b>-8,23</b>	<b>-330.389,43</b>	<b>-7,73</b>
<b>Kapitalkosten</b>	<b>-758.996,47</b>	<b>-20,55</b>	<b>-738.063,58</b>	<b>-18,75</b>	<b>-655.889,65</b>	<b>-16,34</b>	<b>-564.756,57</b>	<b>-13,22</b>
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>-189.665,89</b>	<b>-5,13</b>	<b>-344.201,72</b>	<b>-8,74</b>	<b>-553.184,18</b>	<b>-13,78</b>	<b>-533.984,43</b>	<b>-12,50</b>
<b>Verwaltungskosten</b>								
Gehälter	-274.312,02	-7,43	-262.054,48	-6,66	-261.330,68	-6,51	-359.800,49	-8,42
Aufwendungen für Abfertigungen	-6.852,98	-0,19	-7.307,40	-0,19	-21.265,48	-0,53	-12.277,00	-0,29
Aufwendungen für Altersversorgung	-19.169,64	-0,52	-46.227,07	-1,17	-18.914,38	-0,47	-18.091,48	-0,42
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-71.449,78	-1,93	-68.699,73	-1,75	-68.659,37	-1,71	-96.748,77	-2,26
sonstiger Personalaufwand	-1.871,92	-0,05	-1.632,55	-0,04	-1.071,47	-0,03	-1.011,44	-0,02
übriger Personalaufwand	-3.209,90	-0,09	-26.228,49	-0,67	-5.918,00	-0,15	-3.520,00	-0,08
Kosten der Organe	-3.649,64	-0,10	0,00	0,00	-4.545,28	-0,11	-4.445,05	-0,10
Sachaufwendungen	-151.492,07	-4,10	-151.666,26	-3,85	-226.744,20	-5,65	-283.028,54	-6,63
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-532.007,95</b>	<b>-14,40</b>	<b>-563.815,98</b>	<b>-14,32</b>	<b>-608.448,86</b>	<b>-15,16</b>	<b>-778.922,77</b>	<b>-18,24</b>
<b>Betriebskosten</b>	<b>-954.507,02</b>	<b>-25,84</b>	<b>-1.010.142,61</b>	<b>-25,66</b>	<b>-1.021.069,43</b>	<b>-25,44</b>	<b>-1.257.986,71</b>	<b>-29,45</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>								
* Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.165.433,67	-31,55	-1.151.348,25	-29,25	-1.258.411,32	-31,35	-992.041,70	-23,22
* Übrige	-251.377,94	-6,81	-239.249,47	-6,08	-111.061,62	-2,77	-113.634,30	-2,66
<b>Betriebserfolg</b>	<b>46.857,44</b>	<b>1,27</b>	<b>213.170,10</b>	<b>5,42</b>	<b>182.233,90</b>	<b>4,54</b>	<b>170.483,19</b>	<b>3,99</b>
<b>Zinserträge, Wertpapiererträge und ähnliche Erträge</b>	<b>83.981,73</b>	<b>2,27</b>	<b>98.894,46</b>	<b>2,51</b>	<b>73.694,96</b>	<b>1,84</b>	<b>95.610,71</b>	<b>2,24</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-12.398,14</b>	<b>-0,34</b>	<b>-11.730,70</b>	<b>-0,30</b>	<b>-6.055,27</b>	<b>-0,15</b>	<b>-24.423,26</b>	<b>-0,57</b>
<b>Finanzerfolg</b>	<b>71.583,59</b>	<b>1,94</b>	<b>87.163,76</b>	<b>2,21</b>	<b>67.639,69</b>	<b>1,68</b>	<b>71.187,45</b>	<b>1,67</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>118.441,03</b>	<b>3,21</b>	<b>300.333,86</b>	<b>7,63</b>	<b>249.873,59</b>	<b>6,22</b>	<b>241.670,64</b>	<b>5,66</b>
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag</b>	<b>118.441,03</b>	<b>3,21</b>	<b>300.333,86</b>	<b>7,63</b>	<b>249.873,59</b>	<b>6,22</b>	<b>241.670,64</b>	<b>5,66</b>
<b>Auflösung sonstiger Rücklagen</b>	<b>101.132,79</b>	<b>2,74</b>	<b>65.071,86</b>	<b>1,65</b>	<b>72.678,31</b>	<b>1,81</b>	<b>75.916,59</b>	<b>1,78</b>
<b>Zuweisung zu unsteuerten Rücklagen</b>	<b>-135.030,95</b>	<b>-3,66</b>	<b>-264.551,92</b>	<b>-6,72</b>	<b>-308.553,63</b>	<b>-7,69</b>	<b>-311.765,59</b>	<b>-7,30</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.998,27</b>	<b>0,33</b>
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>84.542,87</b>	<b>2,29</b>	<b>100.853,80</b>	<b>2,56</b>	<b>13.998,27</b>	<b>0,35</b>	<b>5.821,64</b>	<b>0,14</b>

Tabelle 3: Gewinn- und Verlustrechnung

## 5.4.1 Umsatzerlöse

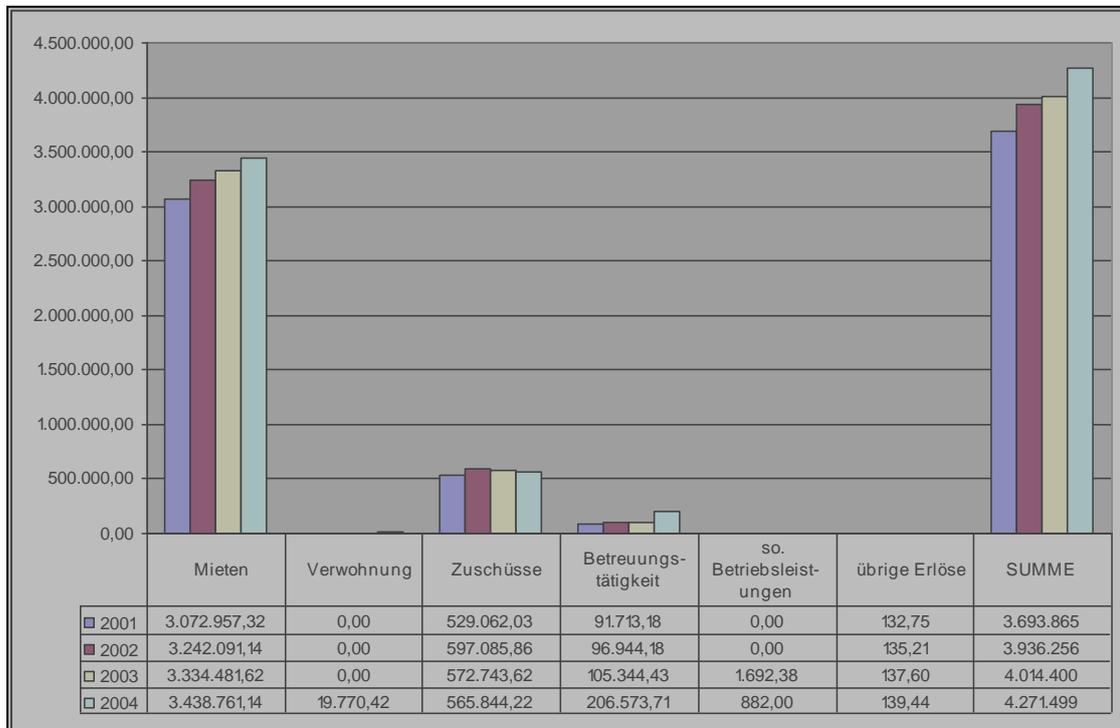


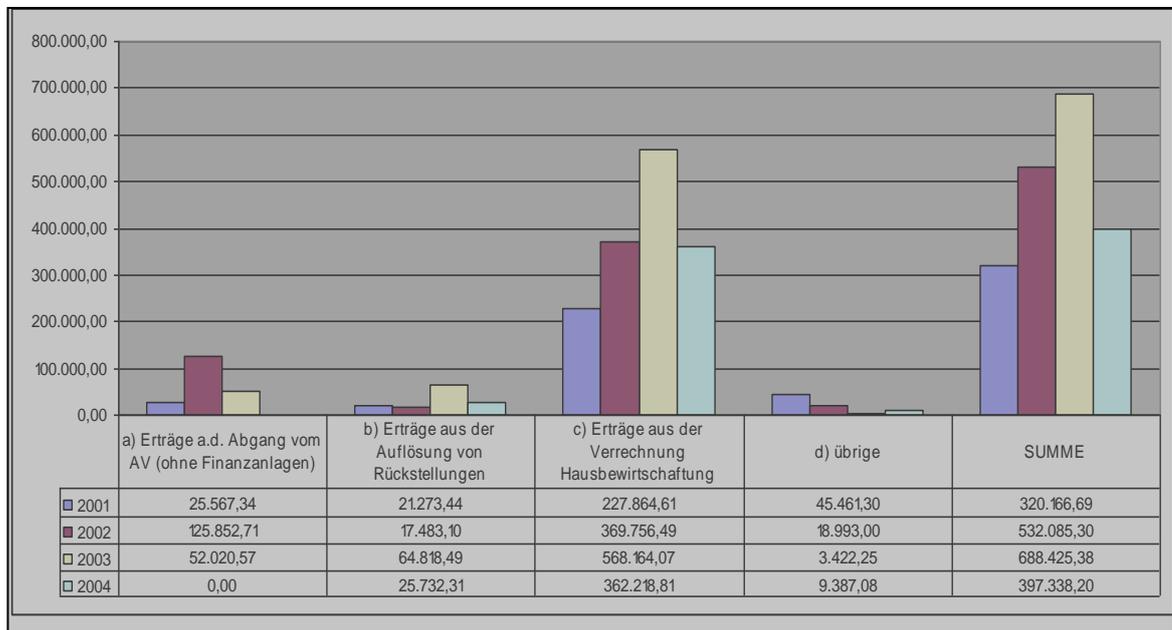
Abbildung 2: Umsatzerlöse<sup>1</sup>

Das Unternehmen erzielt über **80** % seiner Umsätze aus der Vermietung von Immobilien.

Ab 2004 sind die Umsätze aus Betreuungstätigkeit wesentlich angestiegen. Beginnend mit 1.1.2004 wurde ein Betreuungsvertrag mit einer Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft, in der **Mag. Klöckl** als Mitglied des Vorstandes fungiert, abgeschlossen (siehe 5.7.5).

<sup>1</sup> Unter Verwohnung versteht man jenen Betrag, den der Mieter als Gegenleistung für die Abnutzung des Mietobjektes zu leisten hat, der in der monatlichen Abrechnung inkludiert, zumeist als %-Satz der Anschaffungskosten/Jahr, an ihn verrechnet wird.

## 5.4.2 Sonstige Erträge

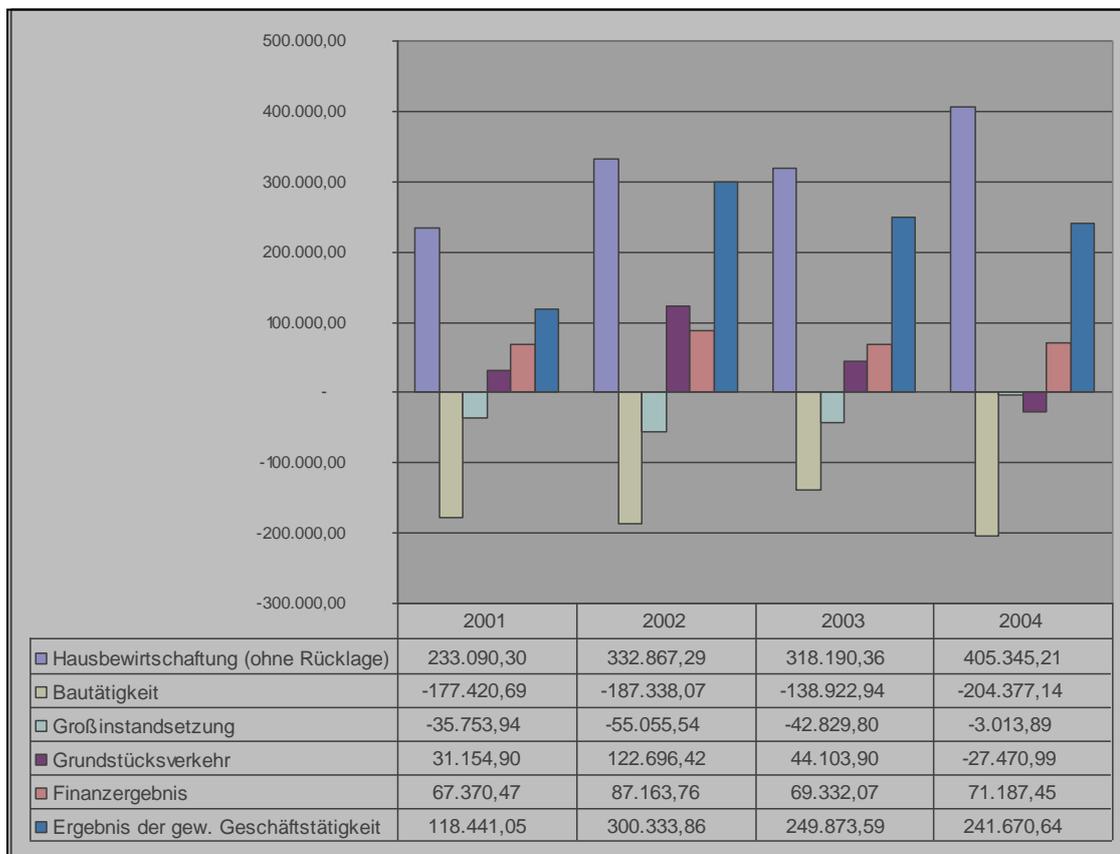


**Abbildung 3:** sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge bestehen in der Hauptsache aus der Verrechnung für die Hausbewirtschaftung.

Erträge aus dem Abgang von Anlagen sowie der Auflösung von Rückstellungen sowie „übrige“ nehmen nur einen geringen Anteil der sonstigen Erlöse ein.

### 5.4.3 Bereichsergebnisse



**Abbildung 4:** Bereichsergebnisse<sup>2</sup>

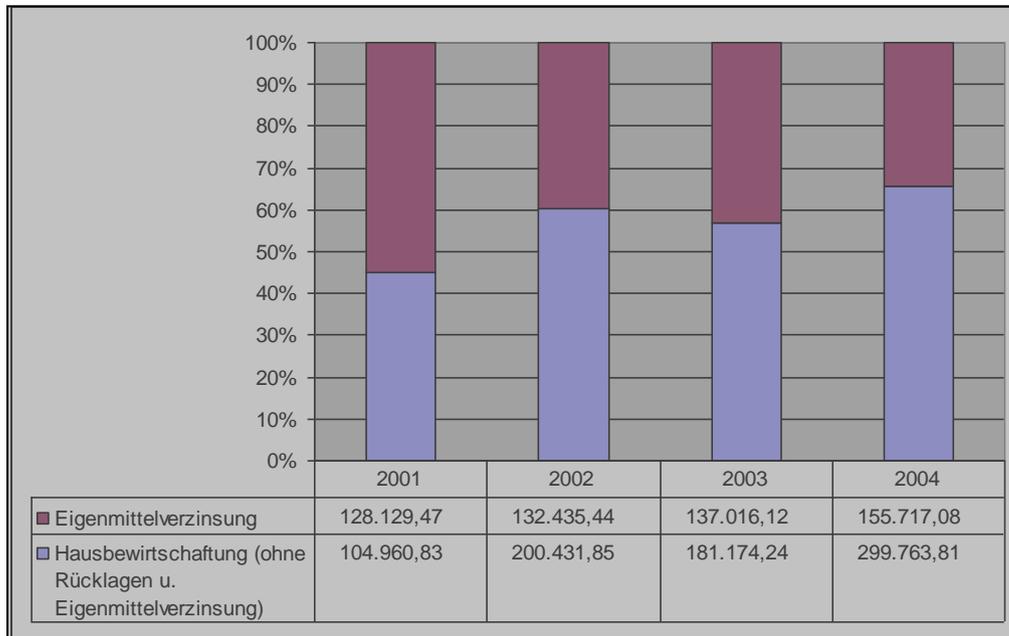
In den operativen Bereichen sind die Bereiche Hausbewirtschaftung und Grundstücksverkehr durchgehend positiv.

Bautätigkeit und Großinstandsetzungen sind nicht wirtschaftlich und weisen ein negatives Bereichsergebnis aus.

Auffallend ist der Anteil der Eigenmittelverzinsung, die dem Bereich der Hausbewirtschaftung zuzuordnen ist und in obiger Grafik unter diese subsumiert dargestellt ist.

<sup>2</sup> Quellen: Berichte des Revisionsverbandes

Die Eigenmittelverzinsung nimmt in den Jahren 2001 bis 2004 einen Anteil von 38 bis 55 % des jeweiligen Gewinnes aus Hausbewirtschaftung ein.



**Abbildung 5:** Hausbewirtschaftung und Eigenmittelverzinsung

Das Finanzergebnis ist durchgehend positiv und trägt zu einem erheblichen Teil zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bei.

Der wesentliche Anteil des Unternehmensertrages entsteht somit durch die Veranlagung von Eigenkapital. Kapital wird sowohl bei den Kunden (Eigenmittelverzinsung) im Bereich der Hausbetreuung als auch bei Banken (Wertpapiererträge, Zinsen aus Bankguthaben, etc.) gewinnbringend im Rahmen des WGG veranlagt. Spekulationsgeschäfte lagen keine vor.

**Insgesamt ist die Ertragslage des Unternehmens positiv. Überwiegend setzt sich das Ergebnis aus der Veranlagung bzw. dem Einsatz von Eigenkapital zusammen.**

## 5.4.4 Wirtschaftlichkeit

Nachfolgend ist die Wirtschaftlichkeit der Bereiche Bauverwaltung, technische Leistungen für Neubauten, Großinstandsetzungstätigkeit (Sanierung) und die Hausverwaltung dargestellt. Diese Bereiche stellen die **Kernbereiche eines gemeinnützigen Wohnbauträgers** dar und geben wesentliche Auskunft über die Unternehmensführung und die Gebarung des Unternehmens.

Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit ist Bestandteil des Revisionsberichtes. Die Grundlage zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit liefert die vom Unternehmen geführte Kostenrechnung.

### Neubau - Bauverwaltung

Jahr	Kosten <sup>3</sup>	Überschreitung des Richtsatzes <sup>4</sup>	Befund des Revisionsverbandes
2004	11,69 %	343 %	Unwirtschaftlichkeit
2003	--	--	Nicht feststellbar mangels Bauvolumen
2002	7,79 %	129 %	Unwirtschaftlichkeit
2001	3,23 %	- 5 %	Wirtschaftlichkeit, jedoch rückläufiges Bauvolumen

### Sanierungstätigkeit

Jahr	Kosten <sup>5</sup>	Richtsatz	Befund des Revisionsverbandes
2004	6,84 %	6 %	Unwirtschaftlichkeit
2003	10,20 %	6 %	Unwirtschaftlichkeit
2002	40,2 %	6 %	Unwirtschaftlichkeit
2001	16,5 %	6 %	Unwirtschaftlichkeit

### Verwaltungstätigkeit

Jahr	Kosten in € <sup>6</sup>	Richtsatz in €	Befund des Revisionsverbandes
2004	162,00	162,40	Wirtschaftlichkeit
2003	171,00	155,00	Unwirtschaftlichkeit
2002	172,50	151,00	Unwirtschaftlichkeit
2001	157,92	147,53	Unwirtschaftlichkeit

<sup>3</sup> in % des Bauvolumens

<sup>4</sup> Messgröße lt. ERVO, die der Revisionsverband als Vergleichswert heranzieht

<sup>5</sup> in % des Sanierungsvolumens

<sup>6</sup> pro verwalteter Einheit

Aus dieser Darstellung ist ableitbar, dass das Unternehmen in seinen Kernbereichen gemessen an den Richtsätzen wesentliche **Ineffizienzen** aufweist. Bereits durch den Revisionsverband wurde in den geprüften Jahren für die Bereiche Neubau und Großinstandsetzung (Sanierung) **hohe Unwirtschaftlichkeit** festgestellt. Es wurde der Geschäftsführung nahegelegt, entsprechende Maßnahmen zu treffen, um Wirtschaftlichkeit des Unternehmens in allen Bereichen zu erzielen.

Für den Bereich Neubau - Bauverwaltung, lag die Kostenbelastung 2001 **unter dem Richtsatz**. Aufgrund von **rückläufigem Bauvolumen** im Jahr 2002 wurde der Richtsatz allerdings **überschritten**, sodass ab dem Jahr 2002 **keine Wirtschaftlichkeit** mehr gegeben war. Im Jahr 2003 wurden keine Neubauten durchgeführt. Die ab dem Jahr 2004 durchgeführten Neubauten wurden im Revisionsbericht basierend auf den bereitstehenden Kapazitäten als **unwirtschaftlich** ausgewiesen.

Im Geschäftsbereich Großinstandsetzungen war die Kostenbelastung in beiden Jahren 2001 und 2002 **weit über** den Richtsätzen; das Unternehmen begründete dies mit Vorleistungen, die einen erheblichen Anteil **an der Belastung** einnahmen. In den Jahren 2003 und 2004 zeichnete sich ein positiver Trend ab, wengleich auch hier keine Wirtschaftlichkeit vorlag.

Im Bereich der Verwaltung war in den Jahren 2001 bis 2003 Unwirtschaftlichkeit gegeben, nur im Jahr 2004 entsprach die durchschnittliche Kostenbelastung pro verwalteter Einheit etwa dem Richtsatz nach der ERVO.

Ineffizienzen ergeben sich nach wie vor bei den leer stehenden Einheiten.

Der Revisionsverband stellt die Verwaltungskosten pro Einheit als Durchschnittszahl dar, unterschiedlicher Aufwand für die verwalteten Einheiten werden dadurch nicht abgebildet. Laut Auskunft der Geschäftsführung ist eine objektbezogene Kostenrechnung geplant. Durch diese könnte man ineffiziente Einheiten besser darstellen und eine effizientere Führung der Verwaltungsgeschäfte ermöglichen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:***Stellungnahme des Bauträgers:*

*Die Unwirtschaftlichkeit in den operativen Geschäftsfeldern Bautätigkeit und Sanierung ergab sich aus der Weisung des ehemaligen **Alleingeschafters VA TECH**, der damals beabsichtigte, die SG Elin zu veräußern und daher der Geschäftsführung untersagte, weitere Bautätigkeiten zu veranlassen.*

*Ab Veräußerung der SG Elin im Jahre 2003 wurde vom neuen Gesellschafter SG Neunkirchen die Weisung erteilt, die Bautätigkeit zu forcieren und bekam die Geschäftsführung den Auftrag sämtliche dafür nötigen Schritte umgehend zu veranlassen.*

*Als Ergebnis darf angemerkt werden, dass mit dem Bauprogramm 2007/2008 die eingeleiteten Schritte greifen und in diesen operativen Geschäftsfeldern eine positive Wirtschaftlichkeit zu erwarten ist.*

## 5.5 Verwaltungsaufwand

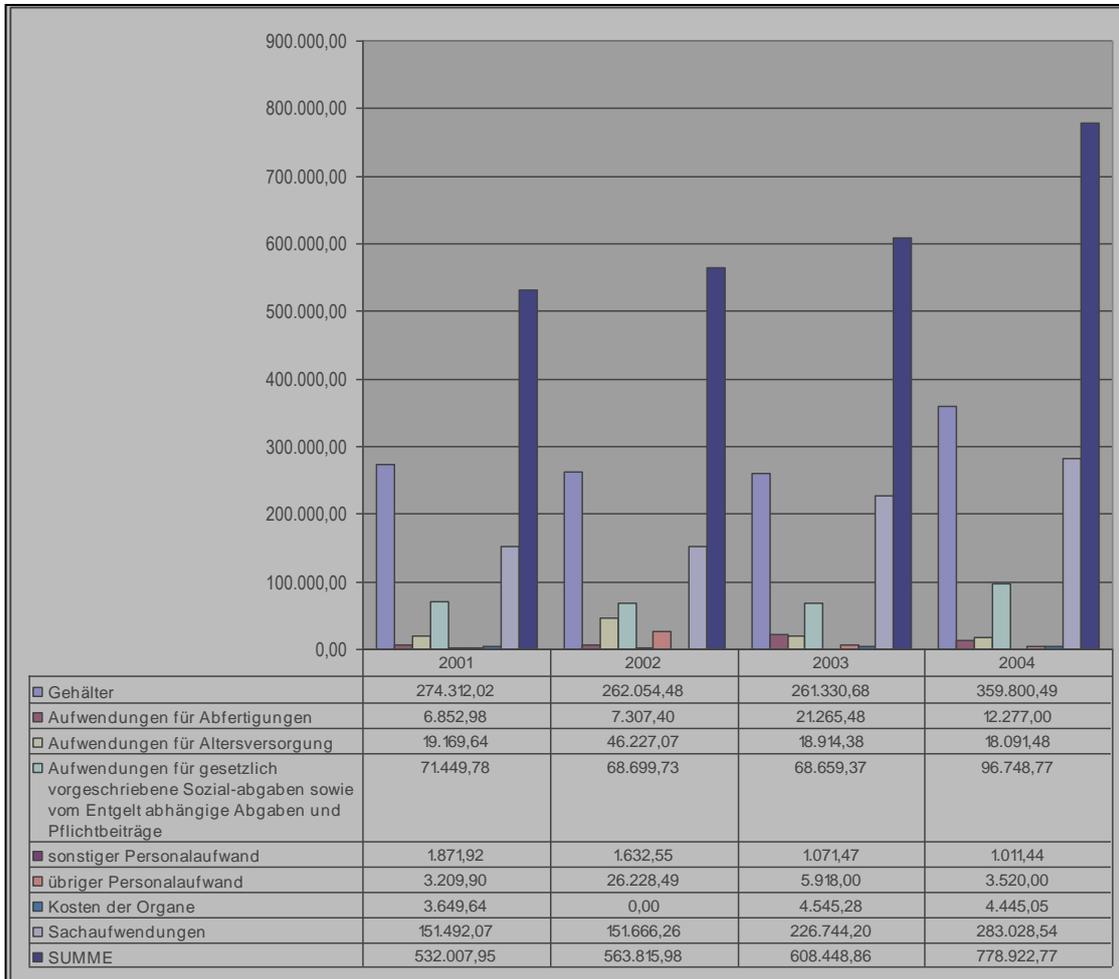


Abbildung 6: Verwaltungsaufwand

Gemäß § 23 (1) WGG muss die Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

In den folgenden Abschnitten wird auf die Überprüfung dieser gesetzlichen Vorgabe eingegangen.

### **5.5.1 Geschäftsführung**

Nach § 25 WGG hat die Vergütung für die Tätigkeit des Vorstandes und der Mitglieder des Aufsichtsrates in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung zu stehen. Reisegebühren für die vorgeannten Funktionäre gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen den Höchstsatz der Gebühren für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht überschreiten.

Nach § 26 (1) WGG müssen Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuss mit Mitgliedern des Vorstandes, mit Geschäftsführern oder mit Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen.

Soweit die oben angeführten Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen Bezüge (Reisegebühren) bis zur Höhe des Endbruttobezuges (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Nachträgliche Anpassungen sind nur auf Grund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für solche Bundesbeamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig. Für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft besteht ein Kollektivvertrag.

Nach der GVO ist die Geschäftsführung als ordnungsmäßig anzusehen, wenn die Anzahl der Mitglieder des Vorstandes, der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Angestellten von Bauvereinigungen und die für Dienstbezüge, Reisegebühren und Ruhegenüsse oder Entschädigungen aufzuwendenden Beträge angemessen sind.

Zudem ist die fachliche Eignung der Geschäftsführer zu prüfen. Der Revisionsverband hat sicherzustellen, dass die Geschäftsführer laufend weitergebildet werden.

### 5.5.1.1 Laufende Geschäftsführerbezüge

Hr. **Rudolf** ist seit **1.11.1993** im Unternehmen beschäftigt und seit **1.7.2000** vertretungsbefugter handelsrechtlicher Geschäftsführer.

Sein Dienstzettel datiert vom 1.4.2004. Die Einstufung ist nach dem Kollektivvertrag für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs erfolgt.

Das Monatsgehalt beträgt lt. Dienstzettel brutto € **4.480,30**

Die **überkollektivvertragliche** Einstufung resultiert aus der **Höherbezahlung** aus dem vorangegangenen Dienstvertrag, aufgrund derer sich sonst eine ungesetzliche Schlechterstellung des Dienstnehmers ergeben hätte.

Als sonstiger Bezug ist eine Einzahlung in die **APK** vereinbart, so wie sie vor der Wahrnehmung der Geschäftsführerfunktion bereits geleistet wurde.

Hr. **Mag. Klöckl** ist seit **1.1.2004** im Unternehmen beschäftigt und seit **1.2.2004** vertretungsbefugter handelsrechtlicher Geschäftsführer.

Sein Dienstzettel datiert vom 22.11.2004. Die Einstufung ist nach dem Kollektivvertrag erfolgt.

Das Monatsgehalt beträgt brutto € **3.783,70**

Zudem ist eine Überstundenpauschale von € **386,09,**

die ebenso 14 x jährlich zahlbar ist, vereinbart.

Das Gehalt beträgt daher gesamt € **4.169,79.**

Sonstige Bezüge sind im Dienstvertrag nicht vereinbart.

Für Hrn. **DI Mayr** gibt es keine schriftliche Dienst- bzw. Werksvereinbarung.

### 5.5.1.2 Bezüge von anderen Unternehmen

Nach WGG sind die Bezüge eines Geschäftsführers von gleichzeitig zwei oder mehreren Bauvereinungen nach oben limitiert.

Eine Überschreitung des nach Abs. 2 geregelten Endbruttobezuges (siehe oben unter 5.5.1) darf maximal 25 %, in besonderen Fällen 50 % betragen.

**Mag. Klöckl** ist als Geschäftsführer in folgenden Unternehmen tätig:

#### **Bauträger**

- eine Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft, Vorstand seit 25.6.1992
- Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H., Vorstand seit 30.8.2005
- im geprüften Unternehmen

#### **Sonstige Unternehmen**

- Fernwärme Weiz GmbH, vertritt seit 15.3.2005

Nach mündlicher Auskunft von **Mag. Klöckl** erhält er für seine Tätigkeit außerhalb des geprüften Unternehmens monatlich etwa

€ 400,-

und sonst keine Bezüge.

In der Aufsichtsratsitzung vom **8.9.2005** wurde einstimmig beschlossen, dass sowohl Herr **Mag. Klöckl** als auch Herr **Rudolf** für die zusätzliche Funktion als Geschäftsführer in der Muttergesellschaft einen Betrag von brutto

€ 1.500,-

14 mal jährlich erhalten.

**Peter Rudolf** ist als Geschäftsführer in folgenden Unternehmen tätig:

- Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H., Vorstand seit 30.8.2005
- im geprüften Unternehmen

**Eine Überschreitung der Gehaltsgrenzen i.S.d. WGG lag demnach nicht vor.**

Allerdings ergibt sich aus der gesetzlichen geregelten Sorgfaltspflicht und Haftung aufgrund der Funktionen in anderen Unternehmen eine zusätzliche Verantwortung der Geschäftsführer, die zu einer Überlastung führen könnte. Diese mögliche Überlastung geht auch bereits aus diversen Aufsichtsratsprotokollen hervor<sup>7</sup>.

### 5.5.1.3 Reisespesen

Dienstreisen der Geschäftsführer wurden im Prüfzeitraum bis 2005 mit privaten PKW durchgeführt und monatlich mit dem amtlichen Kilometergeldsatz abgegolten. Diese Regelung entspricht dem Kollektivvertrag.

In der Aufsichtsratsitzung vom 8.9.2005 ist eine Umstellung auf Dienstfahrzeuge einstimmig beschlossen worden; die Fahrzeuge wurden aus dem Privatbesitz der beiden Geschäftsführer angekauft bzw. aus dem Leasing übernommen. Ab diesem Zeitpunkt sollten daher keine km-Gelder, sondern die PKW-Kosten, als Betriebsausgaben des Unternehmens aufscheinen.

Folgende Beträge für Kilometergeld sind angefallen:

#### Rudolf

1-12/2001	€	2.544,31
1-12/2002	€	1.887,53
1-11/2003	€	1.463,76
12/2003 + 1-11/2004	€	2.419,03

#### Klöckl

1-11/2004	€	4.016,04
-----------	---	----------

---

<sup>7</sup> ARS Protokoll Nr. 162 Pkt. 3a) Bericht des Vorsitzenden, u.a. auch in Protokoll Nr. 161, Pkt. 4b) Bericht der Geschäftsführung, Protokoll Nr. 158, Pkt. 89 Personal

Die Vergütung des Kilomergeldes bis September 2005 ist dem Grunde nach als angemessen zu beurteilen.

Diese Beträge zeigen, dass Herr Rudolf etwa eine durchschnittliche Fahrleistung von etwa 5.800 km und Herr Mag. Klöckl von etwa 11.300 km erbracht haben. Der Ankauf der Fahrzeuge wäre aufgrund der vorangegangenen Kilometerleistung daher als unwirtschaftlich zu beurteilen.

Die Geschäftsführung begründet die Umstellung durch die Übernahme von Geschäftsführungsfunktionen in der SGN und der damit verbundenen Steigerung der jährlichen Kilometerleistung. Demnach sei die Kilometerleistung auf etwa 30.000 km bei Herrn Rudolf und etwa 42.344 km bei Herrn Mag. Klöckl angestiegen.

Die vorherige Abrechnung der Kilomergelder basierte auf der Führung von Fahrtenbüchern, in welche sowohl die privat als auch die dienstlich gefahrenen Kilometer eingetragen waren. Eine inhaltliche Kontrolle der Eintragungen wurde im Zuge der Prüfung durch den LRH aus Gründen der Wesentlichkeit nicht durchgeführt.

#### 5.5.1.4 Bonifikation

Folgende Bonifikationen (Brutto ohne Lohnnebenkosten) wurden für die Geschäftsführung entrichtet:

2001	€	8.139,36
2002	€	8.140,16
2003	€	0,00
2004	€	0,00

Ab dem Eigentümerwechsel im Jahr 2003 wurden keine Bonifikationen mehr gewährt.

### 5.5.1.5 Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen für leitende Angestellte

	2001	2002	2003	2004
	3.308,56	5.431,56	9.426,35	7.091,48
Nachschusspflicht APK*)	14.516,47	40.000,00	13.000,00	11.000,00
<b>SUMME</b>	<b>17.825,03</b>	<b>45.431,56</b>	<b>22.426,35</b>	<b>18.475,40</b>

\*) inkl. Nachschüsse für nicht leitende Angestellte

### 5.5.2 Sonstige Angestellte

Die Zahl der Angestellten und Hausbesorger betrug in den geprüften Jahren

	2001	2002	2003	2004	Differenz 2001 - 2004
Angestellte	6,50	6,50	6,25	7,25	+ 0,75
Hausbesorger	28,00	28,00	26,00	26,00	- 2,00
<b>SUMME</b>	<b>34,50</b>	<b>34,50</b>	<b>32,25</b>	<b>33,25</b>	<b>- 1,25</b>

#### 5.5.2.1 Pensions- und Abfertigungsaufwand

Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen für sonstige (nicht leitende) Angestellte

	2001	2002	2003	2004
	9.907,41	8.102,91	21.122,24	12.277,00

#### 5.5.2.2 Fortbildungsaufwand

	2001	2002	2003	2004
Fortbildung, Seminare	8.307,81	5.183,00	7.152,32	3.151,12

Fortbildungsaufwand ist vor allem für fachspezifische Schulungen im Wohnbaubereich angefallen. Sonstige Fortbildungsaufwendungen entstanden durch Buchhaltungs- und Lohnverrechnungskurse, arbeits- und sozialrechtliche Seminare und Verkaufsschulungen.

Im Jahr 2004 hat ein Seminar in Bratislava stattgefunden, für welches der SGE Aufwand von € 1.296,77 für sieben Teilnehmer entstanden ist.

### 5.5.3 Entschädigung von Organen

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten an Sitzungsgeld pro ARS eine Entschädigung von

2004	€	70,00
2003 (ab 22.04.2003)	€	70,00
2002	€	0,00
2001	€	0,00

Zudem erhalten die Aufsichtsratsmitglieder auf Antrag Fahrtkostenersatz.

Der in der Bilanz ausgewiesene Aufwand für Sitzungsgelder der Aufsichtsräte beträgt

2004	€	3.977,70	(davon reine Sitzungsgelder:	€	2.538,80)
2003	€	4.545,28	(davon reine Sitzungsgelder:	€	1.582,35)
2002	€	0,00			
2001	€	3.649,64	(davon reine Sitzungsgelder:	€	0,00)

Das sind jeweils etwa 1% des gesamten Verwaltungsaufwandes. Die Aufwendungen liegen daher im Rahmen der GVO von 2% des ausgewiesenen Verwaltungsaufwandes.

Im Rechnungswesen des Unternehmens sind die Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses unter „Aufwand für Organe“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und somit falsch zugeordnet. Eine Zuordnung zur Unterposition f) der Anlage B der Bilanzgliederungsverordnung wäre korrekt.

### 5.5.4 Repräsentationskosten und Werbung

An Repräsentationskosten und Werbung sind Aufwendungen in folgender Höhe angefallen:

	2001	2002	2003	2004
Repräsentationskosten	941,33	1.163,58	5.748,23	5.063,75
Werbung	8.646,73	6.435,53	3.738,83	17.015,79
<b>SUMME</b>	<b>9.588,06</b>	<b>7.599,11</b>	<b>9.487,06</b>	<b>22.079,54</b>

Unter Werbeaufwand sind Kosten für Einschaltungen, Werbeflächen, diverse Geschenke, Prospekte sowie Spenden ausgewiesen.

Unter den Repräsentationsaufwendungen sind in der Hauptsache Bewirtungskosten, u.a. für die Prüfer des Revisionsverbandes sowie Aufsichtsratsitzungen und Bürogetränke verbucht. Bewirtungen fanden hauptsächlich durch die Geschäftsführer statt.

Auffällig sind ab dem Jahr 2003 gestiegene Repräsentationskosten und im Jahr 2004 stark gestiegene Aufwendungen für Werbung. Im Jahr 2003 wurde erstmals Aufwand für das Kundenmagazin „Wohnen“, Ausgaben 3/03 und 4/03 in Höhe von ges. € 3.059,91 unter „Repräsentationsaufwand“ verbucht, im Jahr 2004 für dasselbe Magazin Aufwand von € 7.491,14 als „Werbeaufwand“.

Die Darstellung des Jahresabschlusses entsprach jedoch im Wesentlichen der Bilanzgliederungsverordnung.

Das Kundenmagazin, welches in Kooperation mit der SGN herausgegeben wird, kostet laut Vermerk im Revisionsbericht inklusive Portokosten anteilig etwa € 8.200 pro Jahr und wird an Mieter sowie Eigentümer versendet.

Eine Teilfinanzierung erfolgt über Inserate anderer Unternehmen, durch die von 2004 bis August 2006 ein Erlös von gesamt € 1.851,17 erzielt wurde.

### 5.5.5 Prüfungskosten

Als Prüfungskosten werden jene Kosten ausgewiesen, die für die Pflichtprüfung durch den Revisionsverband aufzuwenden sind.

Zudem sind eine Grundgebühr zum Verband sowie eine Wertgebühr zu entrichten.

	2001	2002	2003	2004
Prüfungsaufwand lt. GuV <sup>8</sup>	9.592,81	10.500,00	13.020,43	14.000,00
Verbandsbeitrag	7.108,49	7.407,39	7.660,30	7.681,11
<b>SUMME</b>	<b>16.701,30</b>	<b>17.907,39</b>	<b>20.680,73</b>	<b>21.681,11</b>

Aufwand lt. Rechnungen des Revisionsverbandes

	2000	2001	2002	2003	2004
Prüfungskosten	2.000,00	2.001,00	2.002,00	2.003,00	2.004,00
<b>Prüfungstage</b>	<b>26,00</b>	<b>29,75</b>	<b>29,75</b>	<b>41,25</b>	<b>30,75</b>
Preis einzeln	348,83	348,83	348,83	480,00	480,00
Preis gesamt	9.069,57	10.377,69	10.377,69	19.800,00	14.760,00
Wertgebühr	396,07	239,58	39,93	- 25,00	13,00
Sonstige	105,74	46,52	102,80	126,72	79,95
<b>SUMME</b>	<b>9.571,38</b>	<b>10.663,79</b>	<b>10.520,42</b>	<b>19.901,72</b>	<b>14.852,95</b>

Der Aufwand für die Prüfungen durch den Revisionsverband ist daher stark angestiegen. Im Jahr 2003 besteht eine wesentliche Differenz des Prüfungsaufwandes lt. Gewinn- und Verlustrechnung zu den Eingangsrechnungen des Revisionsverbandes für dieses Jahr. Demnach wurde die Rückstellung zu nieder dotiert.

Der Anstieg resultiert zum einen aus einer deutlichen Erhöhung der Prüfungstage. Für das Jahr 2003 waren die meisten Prüfungstage (41,25) erforderlich. Diese Erhöhung der Prüfungstage von 2002 auf 2003 von 11,5 Tagen verursachte einen Mehraufwand von gesamt € 4.011,55. Zum anderen wurde der Satz pro Prüfungstag im Jahr 2003 von € 348,83 auf € 480,00 erhöht, was zu einer Verteuerung von gesamt € 5.410,76 führte.

<sup>8</sup> einschließlich der Zuführung und Auflösung der Rückstellung für Prüfungsaufwand

Für den Jahresabschluss 2005, welcher zum Zeitpunkt der LRH-Prüfung nicht vorlag, wurde im September eine 5,5 Tage dauernde prüferische Durchsicht durch den Revisionsverband durchgeführt.

## 5.6 Vermögenszu- und Abflüsse an Eigentümer und Dritte, Angemessenheit

	2001	2002	2003	2004
Betriebsergebnis	46.857,44	213.170,10	182.233,90	170.483,19
+ Finanzergebnis	71.583,59	87.163,76	67.639,69	71.187,45
= EGT	118.441,03	300.333,86	249.873,59	241.670,64
+ Auflösung sonstiger Rücklagen	101.132,79	65.071,86	72.678,31	75.916,59
- Zuweisung unversteuerte Rücklagen	- 135.030,95	- 264.551,92	- 308.553,63	- 311.765,59
= Jahresgewinn lfd. Jahr	84.542,89	100.853,80	13.998,27	5.821,64
Vortrag Vorjahr				13.998,27

	2001	2002	2003	2004
Jahresgewinn lfd. Jahr	84.542,89	100.853,80	13.998,27	5.821,64
Gewinnausschüttung	49.289,62	-	12.598,44	5.239,48
Rücklagenbildung	35.253,26	100.853,80	1.399,83	582,16

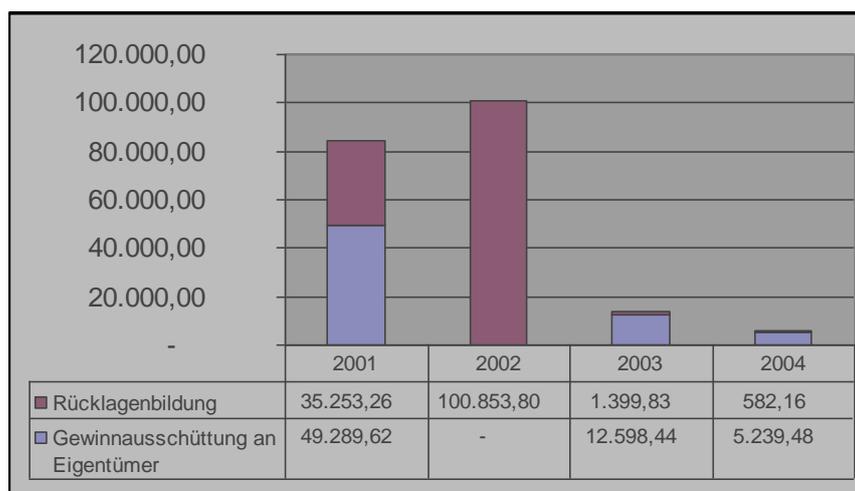


Abbildung 7: Ergebnisverwendung

Nach § 10 (1) WGG darf vom jährlichen Gewinn insgesamt ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital) den im Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz nach § 14 (1) Z 3 WGG nicht übersteigt.

Demnach darf das eingesetzte Kapital mit einem Satz verzinst werden, der 3,5% p.a. nur in dem Ausmaß überschreitet, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Prozentsatz übersteigt. Der maximale Zinssatz auf das eingezahlte Kapital ist gesetzlich mit 5% p.a. festgesetzt.

Zulässige Gewinnausschüttung in den geprüften Jahren (§ 10 (1) WGG):

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
SMR des Vorjahres	5,32 %	4,62 %	4,40 %	3,41 %
minus 1 Prozentpunkt	4,32 %	3,62 %	3,40 %	2,41 %
Maximale Gewinnausschüttung in % <sup>9</sup>	4,32 %	3,62 %	3,50 %	3,50 %
tatsächliche Gewinnausschüttung in % <sup>10</sup>	4,32 %	--	1,10 %	0,46 %

**Die Gewinnausschüttungen entsprachen daher dem WGG.**

---

<sup>9</sup> bezogen auf das eingezahlte Kapital

<sup>10</sup> bezogen auf das eingezahlte Kapital

## 5.7 Wechselwirkung mit verbundenen Unternehmen

### 5.7.1 Stattgefundene Eigentümerwechsel

Zu Beginn der Prüfungstätigkeit durch den LRH waren die Gesellschafter der SGE die SGN und Herr Knoll.

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft		
Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.	€	4.975.000,00
Hans Knoll	€	25.000,00
<hr/>		
Stammkapital	€	5.000.000,00

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. hatte ihre Anteile ursprünglich per Kauf- und Abtretungsvertrag vom 5.2.2003 von der VA TECH HYDRO GmbH erworben.

Der Kaufpreis für den Kapitalanteil von	€	4.975.000,00
betrug	€	1.135.258,68

Hans Knoll hatte seine Anteile mittels Kauf- und Abtretungsvertrag vom 5.2.2003 von der VA TECH HYDRO GmbH um einen Kaufpreis von	€	5.704,82
erworben.		

Die per Schreiben an das Amt der Stmk. Landesregierung per 8.4.2003 beantragte Zustimmung nach § 10a WGG zum Erwerb der Anteile wurde mittels Bescheid vom 11.4.2003 erteilt.

Die Zustimmung erfolgte mit den Auflagen, dass

- der Sitz des geprüften Unternehmens in der Steiermark aufrecht erhalten wird, und
- dass jeder Verkaufsvorgang der zum Zeitpunkt der Abtretung im vorgelegten Grundstücksverzeichnis befindlichen Objekte an die Stmk. Landesregierung, Abteilung 15, als Aufsichtsbehörde zu melden ist und einer Prüfung unterzogen wird.

Eine Zustimmung zum Verkauf wäre zu versagen gewesen, wenn der Kaufpreis den Nennwert des Anteiles überstiegen hätte (§ 10a (2) WGG).

**Tatsächlich war jedoch der Kaufpreis**

**um einen Betrag von**

€ **3.839.741,32**

**unter dem gehandelten Anteil am  
Stammkapital gelegen.**

Daraus folgend resultiert die Frage, warum Kapitalanteile an ein fremdes Unternehmen zu einem wesentlich unter dem Buchwert gelegenen Preis veräußert werden.

Bei näherer Betrachtung des Umfeldes zeigt sich, dass die **VA TECH HYDRO GmbH** fast zeitgleich<sup>11</sup> zum o.a. Verkauf in der Lage war, eine Liegenschaft an ein gemeinsames Tochterunternehmen der SGE und SGN zu veräußern.

Der Kaufpreis betrug

€ **4.160.000,00.**

---

<sup>11</sup> mit Vertrag vom 16.1.2003

Die Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 13.577 m<sup>2</sup> ist in der Stadtgemeinde Weiz gelegen. Der überwiegende Teil davon wird als Sportplatz samt Nebenflächen genutzt. Die übrige Fläche wird als Parkplatz verwendet.

Der Ankauf der Liegenschaft wurde darüber hinausgehend von dem gemeinsamen Tochterunternehmen überwiegend fremd finanziert, mit der SGE und SGN als Silmultanhaftende für dieses Darlehen.

Im Zuge der Revision stellte der Revisionsverband nunmehr dar, dass ein gutachterlich ermittelter Wert von € 4,17 Mio. für den Sportplatz samt Nebenflächen durch die städtebauliche Widmung und das unentgeltliche Nutzungsrecht zugunsten eines Sportclubs nicht den im freien Verkauf erzielbaren Verkehrswert darstellt und praktisch nicht verkäuflich ist (siehe auch 5.7)<sup>12</sup>.

Ein Teil der Liegenschaft, welcher nicht als Sportplatz sondern als Parkplatz genutzt wird, ist mit einer Fläche von 2.640 m<sup>2</sup> an die VA TECH HYDRO GmbH & Co vermietet, mit einem bilanzierten Grundwert von € 617.090,85.

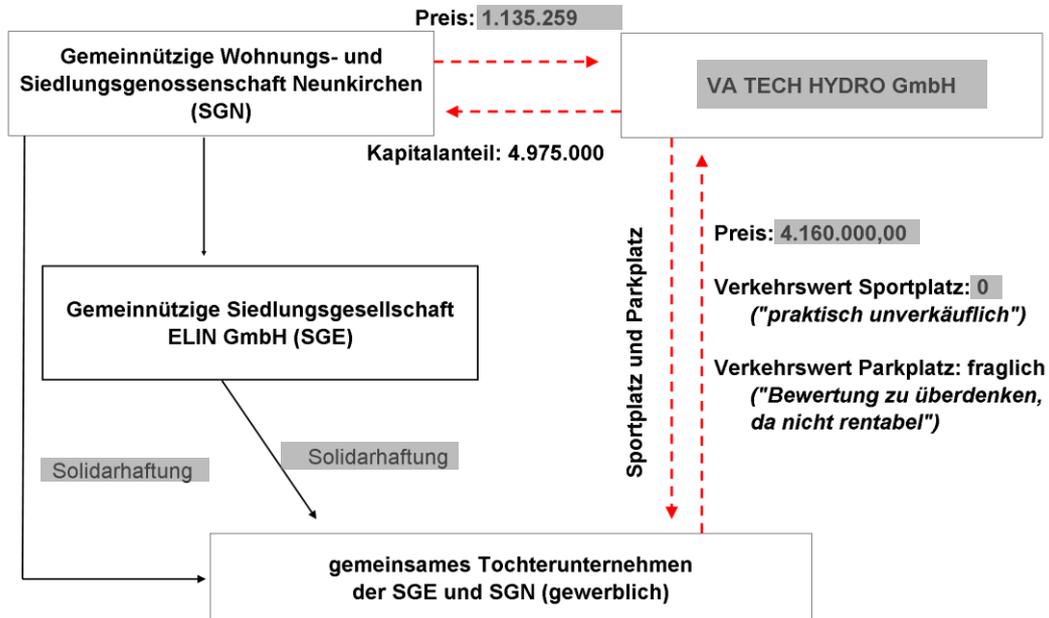
Laut Revisionsbericht bringt diese Vermietung dem gemeinsamen Tochterunternehmen laufende Verluste und wird „voraussichtlich auch in absehbarer Zeit keine zufrieden stellende Verzinsung des eingesetzten Kapitals ergeben, so dass der Wertansatz des Grundstückes zu überprüfen ist“<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Prüfungsbericht des Revisionsverbandes Nr. 8.934 vom 7.8.2006 über das Jahr 2003, S. 26 ff. sowie Prüfungsbericht des Revisionsverbandes Nr. 8.935 vom 7.8.2006 über das Jahr 2004, S. 20 ff.

<sup>13</sup> Prüfungsbericht des Revisionsverbandes Nr. 8.935 vom 7.8.2006 über das Jahr 2004, S. 21

Zum besseren Verständnis sind beide Geschäfte nachfolgend graphisch dargestellt:



**Abbildung 8:** Veräußerungsvorgang VA Tech Hydro GmbH, SGN, gemeinsames Tochterunternehmen

Die Veräußerung der Kapitalanteile an der SGE erfolgte zu einem unangemessenen Preis.

Der Erwerb des Sportplatzes zu einem überbewerteten Preis durch das gemeinsame Tochterunternehmen der SGN und SGE stellt sich somit als Kompensationsgeschäft für die günstige Veräußerung der Anteile an der SGE dar.

Zu dieser Ansicht kommt auch eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei, welche aus der vereinbarten und potentiellen Haftungsanspruchnahme der SGE und SGN bei einer Abwertung der Liegenschaft

des gemeinsamen Tochterunternehmens auf einen insolvenzbedrohlichen Zustand für alle drei involvierten Unternehmen schließt.

Somit wurde die SGE als steirischer gemeinnütziger Wohnbauträger indirekt mit ihrem eigenen Kaufpreis belastet. Für die SGN als neue Eigentümerin wurde hingegen ein wesentlicher finanzieller Vorteil beim Erwerb der Anteile an der SGE erwirkt.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Dazu ist aus Sicht der Aufsichtsbehörde festzuhalten, dass das WGG sehr genaue Entgelthöchstgrenzen bei Unternehmensübertragungen festsetzt.*

*Gemäß § 10a Abs 2 lit a WGG ist die Zustimmung der Aufsichtsbehörde jedenfalls zu versagen, wenn der Kaufpreis den Nennwert des Anteiles übersteigt. Das WGG orientiert sich immer am tatsächlich eingezahlten Stammkapital. Bei der SG Elin wurde im Jahre 2001 in einer ao. Generalversammlung die Erhöhung des Stammkapitals durch Entnahme aus der freien Gewinnrücklage beschlossen. Gemäß § 10 Abs 2 WGG darf der aus der Bauvereinigung Ausscheidende nicht mehr als die eingezahlten Einlagen erhalten. Eingezahlt im Sinne dieser Bestimmung waren bei der SG Elin eben nur die € 1.135.000,--, die den Kaufpreis darstellten.*

*In Anbetracht der gesetzlichen Grundlagen konnte somit keine höherer Preis als der genannte Kaufpreis vereinbart werden.*

*Die Situation zeigt die Unzulänglichkeit auf, dass oftmals erst durch die Ergebnisse der nachfolgenden Prüfungen beteiligter Unternehmen inoffizielle Absprachen bekannt werden.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Die Feststellung des Landesrechnungshofes bezog sich nicht auf fehlerhaftes Verhalten der Aufsichtsbehörde. Die Preisbildung war mit Ausnahme der Nebenabsprache korrekt nach dem WGG erfolgt.

Bemängelt wurde die Nebenabsprache betreffend die Sportplatzveräußerung an ein Tochterunternehmen der SGE zu einem überhöhten Preis, womit die Vorschrift des WGG bezüglich der Preisobergrenze beim Anteilsverkauf umgangen wurde.

Darüber hinausgehend hat die Aufsichtsbehörde schriftlich um die Bekanntgabe von allfälligen Nebenabsprachen gebeten und eine Leermeldung diesbezüglich erhalten.

Durch den Ankauf der Sportplatz- und Parkplatzliegenschaft durch das Tochterunternehmen war für das geprüfte Unternehmen eine potentielle übermäßige Kapitalbindung im nicht gemeinnützigen Sektor gegeben; zudem wurde das veräußerte Unternehmen indirekt **mit seinem eigenen Kaufpreis belastet**.

Die Aufsichtsbehörde hat im Vorfeld des gem. § 10a (1) lit. a) WGG genehmigungspflichtigen Verfahrens über die Anteilsveräußerung im Schreiben vom 4.12.2002 an die SGN unter anderem Unterlagen zu eventuellen Nebenabsprachen angefordert.

In der Beantwortung vom 6.12.2002 wird von Seiten der SGN bekannt gegeben, dass es **„seitens der SG Neunkirchen keine Nebenabsprachen zum Kauf- und Abtretungsvertrag gibt“**.

**Nach Ansicht des LRH war diese Angabe unrichtig. Es wären sämtliche Umstände, die zum Verkauf der Anteile an der SGE gehörten, durch die SGN offenzulegen gewesen.**

**Bei geforderter Darlegung aller Konditionen und Nebenabsprachen hätte die Aufsichtsbehörde den Erwerbsvorgang über die Anteile versagen müssen. Insbesondere war diese übermäßige Kapitalbindung im nicht gemeinnützigen Bereich den Bestimmungen des WGG (§ 7 (1) WGG i.V.m. § 7 (4b) WGG) entgegengestanden.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Stellungnahme des Bauträgers:*

*Der seinerzeitige Kauf der SG Elin durch die SG Neunkirchen wurde in enger Absprache mit der Führung des seinerzeitigen Revisionsverbandes abgewickelt.*

*Es war nie die Absicht, den Sportplatz über längere Zeit seitens der GWS zu halten.*

*Durch den Ankauf der SG Elin haben aber insgesamt wichtige strategische Überlegungen im Vordergrund gestanden.*

*Nach langen Verhandlungen mit der **Stadtgemeinde Weiz** konnten nunmehr die Verträge vollständig unterzeichnet werden, sodass der Sportplatz von der **Stadtgemeinde Weiz** erworben wurde. **Die Gemeindewohnungen** wurden von der SG Elin erworben und ist der Kaufpreis durch ein Verkehrswertgutachten gedeckt.*

*Darüber hinaus wurde das Engagement der SG Elin bei der gemeinsamen gewerblichen Tochter (**GWS**) von 49,42 % Anteil auf 25,09 % Anteil zurückgenommen.*

*Somit ist sichergestellt, dass in Hinkunft keine übermäßige Kapitalbindung vorhanden ist. Mit dieser Lösung ist eine weitere positive Entwicklung der gesamten Wohnbaugruppe gewährleistet.*

*Aufzuzeigen ist noch, dass sämtliche Auslandsaktivitäten vom neuen Hauptgesellschafter der **GWS** in eine Auslandstochter transferiert wurden und daher bei der Inlandstochter **GWS**, bei der die SG Elin beteiligt ist, ausnahmslos Geschäfte im Inland getätigt werden.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Auch „wichtige strategische Überlegungen“, die allerdings weder im Zuge der Prüfung noch im Zuge des Stellungnahmeverfahrens plausibel ausgeführt wurden, wären nicht dazu geeignet, die Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des WGG bezüglich der Kapitalbindung im gemeinnützigen Bereich zu rechtfertigen.

Der LRH begrüßt die Tatsache, dass nunmehr, nach der durch den Revisionsverband eingeleiteten und notwendigen Sanierung, einzelne Schritte zur Reduktion der Kapitalbindung im nicht gemeinnützigen Sektor beim geprüften Bauträger erfolgen.

## 5.7.2 Kapitalveranlagung außerhalb der Kernbereiche

Durch die Beteiligung an dem gemeinsamen, gewerblichen Tochterunternehmen in Höhe von € 1.064.230,00 wurde Kapital der SGE in einem Bereich gebunden, der nicht dem Kernbereich eines gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverhältnisses ist die SGE als Solidarkreditnehmer aufgetreten, um gemeinsam mit der SGN einen Bankkredit in Höhe von € 3,7 Mio. für das gemeinsame Tochterunternehmen zu besichern (siehe im vorangegangenen Kapitel 5.7.1 beschriebenen Sachverhalt).

**Mangels Rentabilität und Verwertbarkeit dieser Liegenschaft hätte sich für die Bilanz des gemeinsamen Tochterunternehmens das Erfordernis der Abwertung mit wesentlicher Auswirkung auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Dies hätte wiederum eine wesentliche Änderung des Beteiligungsansatzes in der Bilanz der SGE zur Folge gehabt.**

Zudem wurde über einen längeren Zeitraum hinweg Kapital gebunden und wurden Eventualverbindlichkeiten eingegangen, die nichts mit dem eigentlichen, gemeinnützigen Geschäftsbereich zu tun hatten.

### 5.7.3 Sanierung

Im März 2006 wurde daher ein durch den Revisionsverband begleitetes Sanierungspaket beschlossen.

Das Paket umfasst die folgenden Punkte:

#### **„Gemeinsames Grundsatzübereinkommen**

*zwischen Vertretern der SGN, [Anm.: dem gemeinsamen Tochterunternehmen], und SGE einerseits und der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] andererseits über die Abwicklung der Beteiligung der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] an der SGE:*

- 1. Die Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] kauft das Sportplatzareal Weiz zum Kaufpreis von € 2.200.000,-- (inkl. Aller NK).*
- 2. Die Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] kauft 51 % Gesellschaftsanteile an der SGE von der SGN zum Kaufpreis von ca. € 580.000,-- bei Einräumung einer Option seitens der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] zum Kauf von 1 % der Gesellschaftsanteile zugunsten der SGN.*
- 3. Die SGN und die Stadtgemeinde kommen überein, dass bis zur tatsächlichen Übertragung der Gesellschaftsanteile die derzeitige wirtschaftliche Situation der SGE sowohl hinsichtlich des Vermögens als auch hinsichtlich der Liquidität nicht zu deren Nachteil verändert wird.*
- 4. Die derzeit bestehende Haftung der SGE für [Anm.: das gemeinsame Tochterunternehmen] außerhalb der normalen Haftung in der Höhe des Stammkapitals wird gelöscht.*
- 5. Die wechselseitige Einräumung eines Vorkaufsrechtes für die Gesellschaftsanteile an der SGE wird zwischen der SGN und der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] ausdrücklich vereinbart.*

6. Die Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] verkauft ihre Gemeindewohnungen an die SGE zum Kaufpreis von € 2,200.000,-- (nach Abzug der zu übernehmenden Darlehen; Schätzungsgutachten von HR DI Bauer – Lehrbeauftragter für Liegenschaftsbewertung an der TU Graz liegt vor).
7. Die Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] und die SGN werden die dementsprechenden Vertragsentwürfe umgehend ausarbeiten und das Notariat in Weiz Dr. Rosenberger/Dr. Starkel) mit der Abwicklung beauftragen. Die notwendigen Beschlüsse sind bis spätestens 31.3.2006 herbeizuführen.
8. Bei der gemeinsamen Besprechung am 30.01.2006 wurden folgende Ergänzungen festgelegt. Über die Firmenzielsetzungen der SG Elin und der SG Neunkirchen, sowie [Anm.: des gemeinsamen Tochterunternehmens] wird der Aufsichtsrat der SG Neunkirchen gemeinsam mit Vertretern der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] eine Klausur abhalten.
9. Der Optimierungsvorschlag der SG Neunkirchen bezüglich Kaufabwicklung wird in den nächsten Tagen gemeinsam mit dem Steuerberater der Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert] diskutiert.

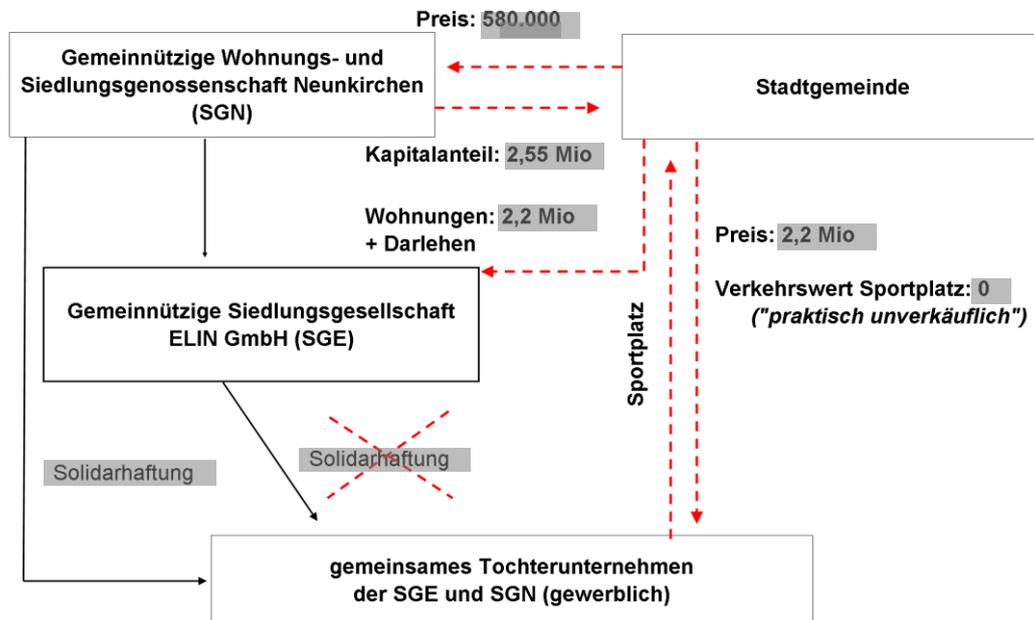
Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates und der Aufsichtsbehörde:

Für die Stadtgemeinde [Anm.: anonymisiert]  
Der Bürgermeister

Vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien und des Revisionsverbandes

Für die SGN Für die SGE Für [Anm.: das gemeinsame Tochterunternehmen]“

Graphisch lässt sich oben angeführter Vorgang folgendermaßen darstellen:



**Abbildung 9:** Sanierung, graphisch dargestellt

Mit diesem Paket wurde somit der Ankauf des Sportplatzes samt Nebenflächen durch diese Stadtgemeinde mit einem Kaufpreis von € 2,2 Mio. vereinbart. Im Zuge dessen wurde veranlasst, dass die o.a. Haftung der SGE gelöscht wird. Nicht veräußert wurde im Zuge der Sanierung die an die VA TECH HYDRO GmbH & Co vermietete Parkplatzfläche.

Dem Landesrechnungshof wurde am 25.9.2006 eine Kopie der Bestätigung der Bank über die nunmehrige alleinige Kreditnehmereigenschaft des gemeinsamen Tochterunternehmens vorgelegt. Die Bestätigung datiert vom 21.8.2006. Ebenso wurde dem LRH der Kaufvertrag vom 3.8.2006 über den Verkauf des Sportplatzes an diese Stadtgemeinde vorgelegt. Der Kaufpreis betrug nunmehr € 2,8 Mio.

Im Rahmen dieser Sanierung wurde ebenfalls vereinbart, dass diese Stadtgemeinde **Gemeindewohnungen** zu einem (vorläufigen) Kaufpreis von € 2,2 Mio. zuzüglich einer **Übernahme von aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen** von € 6,2 Mio.<sup>14</sup> an die SGE veräußert.

Der Kaufpreis von € 2,2 Mio deckt sich mit jenem Betrag, welcher an das gemeinsame Tochterunternehmen **für den Sportplatz samt Nebenflächen entrichtet werden sollte**.

Der endgültige Kaufpreis und die sonstigen Konditionen lagen dem LRH bei Abschluss seiner Prüftätigkeit nicht vor.

**Aus Sicht des LRH ist jedenfalls darauf zu achten, dass die SGE diese Wohnungen nur erwirbt, wenn dies für sie wirtschaftlich und finanzierbar ist. Der Verkaufspreis muss dem tatsächlichen Verkehrswert der Wohnungen entsprechen.**

Zur Finanzierung des **Wohnungserwerbes** war es angedacht, dass das gemeinsame Tochterunternehmen der SGE ein **zinsenloses Darlehen** gewährt. Dieser Umstand hätte jedoch eine **Verbotene Einlagenrückgewähr** vom gemeinsamen Tochterunternehmen an die SGE darstellen können und wurde von Seiten der Aufsichtsbehörde mittels Schreiben vom 3.10.2006 bereits untersagt.

Die Sanierung der SGE war zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht abgeschlossen; insbesondere war der **Wohnungserwerb** von der Stadtgemeinde noch in Gang.

---

<sup>14</sup> Summe per 16. Februar 2006

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

Der Aufsichtsbehörde liegt ein notarielles Schreiben vor, wonach am 3.8.2006 bzw. 16.2.2007 endgültig von den Vertragsparteien SG Neunkirchen als Verkäuferin und der Stadtgemeinde Weiz als Käuferin folgende Verträge rechtsgültig unterzeichnet wurden:

1. Abtretungsvertrag, mit dem die SG Neunkirchen 51 % der Anteile an der SG Elin verkauft hat
2. Kaufvertrag, mit dem die Stadtgemeinde Weiz Gemeindeliegenschaften an die SG Elin verkauft hat
3. Kaufvertrag, mit dem die gemeinsame Tochter GWS den Sportplatz an die Stadtgemeinde Weiz verkauft hat
4. Abtretungsvertrag über einen Teil der Geschäftsanteile der SG Elin an der GWS an die SG Neunkirchen, sodass der SG Elin noch ein Geschäftsanteil von 25,09 % (an dem ausschließlich für Inlandsgeschäfte bestimmten Teil der GWS) verbleibt
5. Vereinbarung und Pfandurkunde, mit der die SG Neunkirchen der SG Elin zusätzliche Finanzmittel zukommen lässt und diese besichert
6. Darlehensvertrag und Pfandbestellungsurkunde, mit der die SG Elin von der Stadtgemeinde Weiz Eigenmitteldarlehen im Zuge des Wohnkaufes übernimmt.

Weiters wurden betreffend die Änderungen der einzelnen Gesellschaftsverträge insgesamt 4 Generalversammlungen abgehalten.

Festgehalten wird, dass seitens der Aufsichtsbehörde jene Teile des Sanierungspaketes, die gemäß § 7 Abs 4 WGG zustimmungspflichtig sind (siehe oben Punkt 1. bis 3.), in weiterer Folge positiv erledigt werden.

#### **5.7.4      Aufsichtsbehördliche Genehmigungen im Rahmen der Sanierung**

Der Erwerb der Anteile an der SGE durch die Stadtgemeinde ist gemäß § 10a WGG aufsichtsbehördlich zu genehmigen. Der Ankauf **dieser Wohnungen** von Seiten der SGE, sowie der Verkauf des Sportplatzareals durch das gemeinsame Tochterunternehmen sowie allfällige andere, außerhalb von § 7 (1) bis (3) WGG liegender Geschäfte sind gemäß § 7 (4) WGG genehmigungspflichtig. Bei Abschluss der Berichterstattung durch den LRH waren diese Genehmigungen noch ausständig.

Die Veräußerung **der Wohnungen** durch die Stadtgemeinde ist gemäß § 90 (1) Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 (GemO) durch die für die Gemeinden zuständige Aufsichtsbehörde, die FA7A (Gemeinden und Wahlen), zu genehmigen.

Nach Auskunft der FA7A ist ein Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung anhängig.

## 5.7.5 Leistungsbeziehungen mit Konzernunternehmen

### 5.7.5.1 Betreuungsvertrag mit der SGN

Leistungen der Muttergesellschaft SGN für das geprüfte Unternehmen erfolgen in Fragen der Hausverwaltung, der Bautechnik, Buchhaltung, EDV und Rechtsberatung im Rahmen eines Generalbetreuungsvertrages vom 6.6.2003. Vereinbart wurde die Fakturierung von Einzelleistungen, daher keine Pauschale. Eine konkrete Entgeltvereinbarung ist im Betreuungsvertrag jedoch nicht enthalten. Laut Revisionsbericht liegen hinsichtlich der Kostenverrechnung durch die SGN in der SGE keine Aufzeichnungen vor, die Hinweis auf eine erfolgte Überprüfung der verrechneten Stunden geben.

Dem LRH wurde mitgeteilt, dass die künftig verrechneten Leistungen zwischen SGN und SGE auf Basis des Betriebsabrechnungsbogens am Ende des Jahres erfolgen werden.

### 5.7.5.2 Betreuungsvertrag mit dem Tochterunternehmen

Am 19.11.2004 wurde ein Rahmenvertrag über Leistungen des geprüften Unternehmens an das Tochterunternehmen abgeschlossen. Gegenstand des Leistungskataloges ist eine umfassende Beauftragung und Bevollmächtigung der SGE durch das Tochterunternehmen zur Abwicklung und Durchführung der Errichtung von Bauwerken oder sonstigen Bauvorhaben. Zudem wurde die umfassende Betreuung hinsichtlich sämtlicher Tätigkeiten, die die Wohnbauförderungsstelle betreffen, vereinbart.

Der Rahmenvertrag begründet keine Pflicht zur Auftragserteilung an das Tochterunternehmen. Ein konkretes Leistungsverhältnis ist jeweils durch Abschluss eines Einzelvertrages zu vereinbaren.

Die Berechnung des Entgelts für Planungsleistungen und die technische Bau durchführung der baulichen Leistungen (nach Pkt. III des Vertrages) wurde nach den Bestimmungen der Honorarordnung für Architekten mit einem Prozentsatz nach den tatsächlichen reinen Herstellungskosten des jeweiligen Bau-

vorhabens vereinbart. Für die kaufmännisch-administrative Durchführung der baulichen Leistungen wurden  $\frac{2}{3}$  des lt. DVO festgesetzten Höchstsatzes vereinbart.

### **5.7.5.3 Betreuungsvertrag mit einer Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft**

Mit 1.1.2004 wurde ein Betreuungsvertrag mit einer Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft, in der Herr **Mag. Klöckl** als Vorstand agiert, abgeschlossen. Die Betreuung betrifft Leistungen in der Verwaltung von Wohnanlagen, die Durchführung des Rechnungswesens, die Darlehensverwaltung und die Erstellung der Betriebskostenabrechnung und des Jahresabschlusses. Als Entgelt wurde ein Betrag von € **64.086,40** vereinbart, was den Verwaltungskostensätzen lt. ERVO entspricht. Mit diesem Honorar sind lt. Vertrag alle Personalaufwendungen, Sachaufwand sowie Funktionsgebühren abgegolten. Die SGE ist lt. Vertrag auch dazu verpflichtet, für die Betreuung der Wohnanlagen ein Büro im Großraum Graz einzurichten, welches zumindest halbtags besetzt ist.

### **5.7.5.4 Vertrag zwischen der SGN und einer gemeinsamen Tochtergesellschaft**

Hinsichtlich der gemeinsamen Tochtergesellschaft der SGE und SGN besteht mangels Beteiligung nach § 3 LRH-VG oder nach § 7 LRH-VG grundsätzlich keine Prüfkompetenz für den Landesrechnungshof. Aufgrund von § 1 (2) Gen-RevG erstreckte sich die Prüfung durch den Revisionsverband auf diese Tochtergesellschaft; die Prüfungsergebnisse scheinen im Prüfbericht über die SGE auf und wurden vom Landesrechnungshof zur Kenntnis genommen.

Die nachfolgenden Feststellungen beziehen sich daher auf den Prüfbericht des Revisionsverbandes<sup>15</sup>. Sie werden angeführt, da sich die durch den Revisionsverband festgestellten Mängel unmittelbar auf das Ergebnis der gemeinsamen

---

<sup>15</sup> Prüfungsbericht des Revisionsverbandes Nr. 8.934 vom 7.8.2006 über das Jahr 2003

Tochtergesellschaft auswirken. Mittelbar besteht eine mögliche Auswirkung auf den **Beteiligungsansatz der gemeinsamen Tochtergesellschaft im Jahresabschluss der SGE** sowie auf die **Ergebnisrechnung der SGE**.

Aus dem Revisionsbericht geht hervor, dass zwischen der SGN und der gemeinsamen Tochtergesellschaft Leistungsbeziehungen im Bereich der **Hausbetreuung** und der Übernahmen von **Baubetreuungen** bestehen, sowie eine **Verrechnung von Personalkosten und Verwaltungskosten** von der SGN an die gemeinsame Tochtergesellschaft stattfindet.

Dabei stellte der Revisionsverband fest, dass die Stundensätze, die von der SGN an die gemeinsame Tochtergesellschaft verrechnet werden, **zu hoch** sind. Zudem wurde festgehalten, dass **keine schriftliche Vereinbarung** über diese Leistungsbeziehung vorgelegt werden konnte.

Der Revisionsverband empfahl eine **Anpassung der Stundensätze an ein „plausibles“ Niveau** auf Basis einer Kalkulation. Ebenso stellte der Revisionsverband fest, dass dieselben **Verrechnungsmängel für Personalkosten** bestehen, die von der gemeinsamen Tochtergesellschaft an die SGE weiterverrechnet werden. Vereinbarungen über die **Verrechnung von Verwaltungskosten** konnten dem Revisionsverband weder **betreffend die Leistungsbeziehung zwischen der SGN und der gemeinsamen Tochtergesellschaft**, noch für jene **zwischen der SGE und der gemeinsamen Tochtergesellschaft** vorgelegt werden.

Für Leistungen der SGN an die gemeinsame Tochtergesellschaft konnten **keine ordentlichen Kalkulationen** vorgelegt werden, auch konnte **kein Nachweis über die Höhe der verrechneten Kosten** erbracht werden, führt der Revisionsverband als Kritikpunkte an:

*„Es scheint auch nicht zweckmäßig und somit nicht im Sinne des § 23 WGG von der „SG Neunkirchen“ zu hohen Stundensätzen Personal zu mieten, von diesem technische Leistungen im steuerpflichtigen Unternehmen erbringen zu lassen und diese wieder an die „SG Neunkirchen“ in Rechnung zu stellen, nur um einen möglichen Aktivierungsrahmen zu umgehen.“*

*Hinsichtlich der Verrechnung von EDV-Kosten und ähnliches mehr konnte keine schriftliche Vereinbarung gefunden werden, weder zwischen der „SG Elin“ und der „[gemeinsamen Tochtergesellschaft]“ noch zwischen der „SG Neunkirchen“ und der „[gemeinsamen Tochtergesellschaft]“. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung ist zu erarbeiten.“<sup>16</sup>*

**Zudem wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Verrechnungshöhe von technischen Leistungen laut GOA zwischen der SGN und der gemeinsamen Tochtergesellschaft eine „100%-ige Ausschöpfung des Verrechnungsrahmens“ erfolgt, obwohl im gemeinnützigen Wohnungswesen ein entsprechender Abschlag vorzunehmen ist.**

**Eine Empfehlung für einen Abschlag für künftige Verrechnungen wurde abgegeben.**

**Dem Landesrechnungshof wurde hierzu ein (nicht unterfertigter) Aktenvermerk vom 8.9.2006 von Hrn. Knoll an den Revisionsverband und in Kopie an die beiden angestellten Geschäftsführer der SGE und andere vorgelegt. Demnach erfolgt die Verrechnung der anteiligen Personal- und Sachkosten ab dem Geschäftsjahr 2006 am Jahresende über den Betriebsabrechnungsbogen. Hierfür sollen für die jeweiligen Konzernunternehmen eigene Spalten in der Kostenrechnung angelegt werden.**

---

<sup>16</sup> Prüfungsbericht des Revisionsverbandes Nr. 8.934 vom 7.8.2006 über das Jahr 2003, S. 29 ff.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 13. November 2006 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

vom Büro des Herrn Landesrates

Johann SEITINGER:

Mag. Gerhard UHLMANN

von der Abteilung 15

Wohnbauförderung:

Dr. Siegfried KRISTAN

Mag. Doris FABSCHITZ

von der Gemeinnützigen Siedlungs-  
gesellschaft ELIN GmbH:

Mag. Max KLÖCKL (GF)

Peter RUDOLF (GF)

Hans KNOLL (AR)

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Mag. Georg GRÜNWALD

Dr. Nicole HAFNER

## 6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH durchgeführt. Schwerpunkt der Prüfung waren die Gebahrung des Unternehmens und die Rechtmäßigkeit hinsichtlich der Vorschriften über gemeinnützige Bauträger.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### **Feststellungen:**

- Der Gesellschaftsvertrag und die Zusatzvereinbarungen entsprechen im Wesentlichen den gesetzlichen Bestimmungen.
- Die Anzahl der tatsächlich stattgefundenen Aufsichtsratsitzungen entsprach grundsätzlich den gesetzlichen Vorschriften. Nur im Jahr 2003 fand im ersten Quartal keine Aufsichtsratsitzung statt.
- Die Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit waren ordnungsmäßig. Es wurden keine wesentlichen Auffälligkeiten augenscheinlich.
- Die Darstellung des Jahresabschlusses entsprach der Bilanzgliederungsverordnung. Es wurden lediglich bei der Zuordnung der Repräsentations- und Werbeaufwendungen sowie beim Aufwand für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses geringfügige Unstetigkeiten festgestellt.
- Der LRH stellte fest, dass die Gesamtbezüge beider Geschäftsführer für Tätigkeiten in gemeinnützigen Unternehmen jeweils unter den im WGG festgesetzten Höchstsätzen gelegen sind.

- Der Mitteleinsatz für die Aufsichtsorgane des Unternehmens erfolgte im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.
- Die Ergebnisverwendung entspricht in allen betrachteten Jahren dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.
- Insgesamt ist die Ertragslage des Unternehmens positiv. Überwiegend setzt sich das Ergebnis aus der Veranlagung bzw. dem Einsatz von Eigenkapital zusammen.
- Die Aufsichtsbehörde ist mit der Beaufsichtigung der Sanierungsschritte im Unternehmen aktiv geworden.
- Der Erwerb der Anteile an der SGE durch eine Gemeinde ist gemäß § 10a WGG aufsichtsbehördlich zu genehmigen.
- Der Ankauf dieser **Wohnungen** von Seiten der SGE, sowie der Verkauf des Sportplatzareals durch das gemeinsame Tochterunternehmen sowie allfällige andere, außerhalb von § 7 (1) bis (3) WGG liegender Geschäfte sind gemäß § 7 (4) WGG genehmigungspflichtig.
- Die Aufsichtsbehörde hat in ihrer Stellungnahme bekannt gegeben, dass die Genehmigungsverfahren positiv erledigt werden.
- Die Veräußerung der Wohnungen durch die Stadtgemeinde ist gemäß § 90 (1) Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 (GemO) durch die für die Gemeinden zuständige Aufsichtsbehörde, die FA7A (Gemeinden und Wahlen), zu genehmigen. Nach Auskunft der FA7A ist ein Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung anhängig.

- Die Generalversammlungen zur Feststellung der Jahresabschlüsse 2001 bis 2004 und zur Beschlussfassung über die Gewinnverwendung wurden nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von acht Monaten abgehalten.
- Die Aufsichtsbehörde wurde zu den ordentlichen Generalversammlungen 2003 und 2004 eingeladen, hat jedoch nicht daran teilgenommen.
- Die Aufsichtsbehörde wurde zu den Generalversammlungen am 16.6.2005 und 20.6.2006 nicht eingeladen. Dies verstößt gegen § 27 Z 5 WGG.
- Die Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2003 und die Gewinnverwendung war mangels Bestätigungsvermerks des Revisionsverbandes ungültig erfolgt; dies wurde mittlerweile bereits mittels gültigen Beschlusses saniert.
- Die per Gesellschaftsvertrag vorgeschriebene Anzahl der Aufsichtsratsitzungen entsprach nicht den gesetzlichen Bestimmungen des GmbHG. Jedoch wurde durch die im Jahr 2004 erlassene Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ein gesetzeskonformer Zustand hergestellt.
- Der Landesrechnungshof bemängelt die zeitliche Verzögerung bei der Feststellung des Jahresabschlusses.  
Sanierungsmaßnahmen, die bereits im Jahr 2003 erforderlich waren, wurden somit erst mit erheblicher Verzögerung abgeschlossen.
- Bezogen auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bestanden jedoch Ineffizienzen aufgrund eines zu großen Verwaltungsapparates und aufgrund von Leerstellungen wesentlicher Größenordnung.

- In den geprüften Jahren wurde vom Revisionsverband in nahezu allen Kernbereichen der SGE als gemeinnütziges Unternehmen **Unwirtschaftlichkeit** festgestellt. Im Bereich des geförderten Neubaus erfolgte im Jahr 2003 keine Betätigung.
- Es wurde bereits durch den Revisionsverband festgestellt, dass **Mängel** bei der Entgeltverrechnung im Konzern (zwischen SGE, SGN und dem gemeinsamen Tochterunternehmen) bestanden hatten. Die **Mängel** betrafen die Fremdüblichkeit bezogen auf das gemeinnützige Wohnungswesen sowie die Kontrollierbarkeit der Abrechnungen. Durch Einschreiten des Revisionsverbandes war die **Behebung dieser Mängel** bei Abschluss des LRH-Berichtes bereits in Gang.
- Die Nebenabsprache beim Verkauf der Anteile an der SGE wurde trotz schriftlicher Aufforderung der Aufsichtsbehörde nicht bekannt gegeben. Statt dessen erfolgte eine Meldung dahin gehend, dass keine Nebenabsprachen vorliegen.
- Durch den Kapitaleinsatz bei der Beteiligung an dem gewerblichen Tochterunternehmen und die (nunmehr wieder aufgehobene) **Haftung** für dasselbe erfolgte eine finanzielle Betätigung außerhalb des gemeinnützigen Kernbereiches des Unternehmens. Umfangreiche Sanierungsschritte sind notwendig geworden und waren laut Stellungnahme der Aufsichtsbehörde bei Finalisierung des vorliegenden Berichtes kurz vor dem Abschluss.
- Die Geschäftsführer waren nicht nur für das geprüfte Unternehmen im Rahmen eines Vollzeitdienstvertrages tätig, sondern auch in anderen Unternehmen, mitunter in der SGN. Für diese Funktion in der SGN erfolgte eine zusätzliche, pauschale Abgeltung. Aus der gesetzlichen geregelten Sorgfaltspflicht und Haftung aufgrund dieser Funktionen ergibt sich daraus eine zusätzliche Verantwortung der Geschäftsführer der

SGE für andere Unternehmen. Daraus könnte sich auch eine Überlastung der Geschäftsführer ergeben, wie dies auch bereits aus Aufsichtsratsprotokollen des geprüften Unternehmens hervorgeht.

- Der Aufwand für Revisionsprüfungen ist erheblich angestiegen. Dies beruhte zum einen auf vermehrtem Zeitaufwand für die Prüfung des Jahres 2003, in dem die Konzernumstrukturierung stattgefunden hat. Zum anderen wurden die Tagessätze des Revisionsverbandes angehoben.

#### **Empfehlungen:**

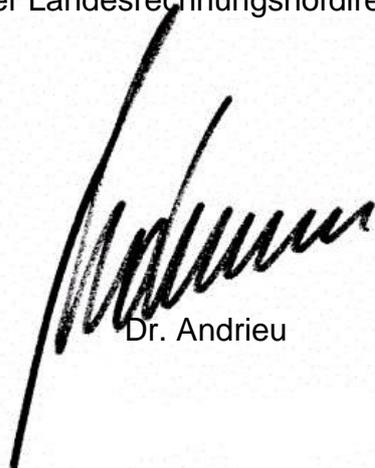
- Die Aufsichtsbehörde sollte alle genehmigungspflichtigen Geschäfte, insbesondere zu augenscheinlich marktunüblichen Konditionen, genau begutachten, allenfalls auch unter Einbeziehung des Revisionsverbandes.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass das Unternehmen in Bezug auf Konzerngeschäfte in den letzten Jahren eine Entwicklung genommen hat, welche den Regelungen des WGG **in wesentlichem Ausmaß entgegenstehen** könnte.  
Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der Aufsichtsbehörde, das Unternehmen mittelfristig über das sonst übliche Maß hinausgehend zu begleiten.
- Die Aufsichtsbehörde sollte vor allem die weitere Entwicklung des Unternehmens, insbesondere hinsichtlich der Kapitalbindung, prüfen, soweit nicht ohnehin genehmigungspflichtige Vorgänge vorliegen werden.

- Die Aufsichtsbehörde sollte im Zuge ihrer Begleitmaßnahmen in jene Geschäftsunterlagen Einsicht nehmen, die für die weitere Entwicklung des Unternehmens wesentlich sind:
  - Berichte der Revision über allfällige Zwischenprüfungen
  - Neue Verträge mit den Konzernunternehmen
  - Aufsichtsratsprotokolle
  - Verträge in Zusammenhang mit dem Sanierungspaket
  
- Künftig sollte die Aufsichtsbehörde der Steiermärkischen Landesregierung darauf achten, möglichst zeitnah einen geprüften Jahresabschluss zu erhalten.
  
- Der Aufsichtsbehörde wird empfohlen, in den nächsten Jahren jedenfalls an den Generalversammlungen des Unternehmens teilzunehmen.
  
- Die zuständige Aufsichtsbehörde sollte überprüfen, ob im Zuge der Revision oder eigener Prüfung festgestellte Mängel innerhalb einer angemessenen Frist durch das geprüfte Unternehmen behoben wurden. Sollte keine Behebung stattgefunden haben, ist vom Unternehmen eine Mitteilung gemäß § 28 (6) WGG einzufordern.
  
- Es wird empfohlen, sämtliche Leistungsbeziehungen im Konzern hinsichtlich des Umfangs, Entgelts und des Nachweises über die verrechneten Stunden (Kalkulation) schriftlich zu vereinbaren. Die vereinbarten Preise sollten einem Fremdvergleich standhalten und gleichzeitig auf diesbezügliche Regelungen für gemeinnützige Wohnbauträger Bezug nehmen.

- Es wird angeregt, Prüfungshandlungen zum Jahresabschluss oder bei Anlass bereits vor dem Stichtag bzw. im Zuge der Abschlussarbeiten mit dem Revisionsverband zu akkordieren; dies insbesondere in Hinblick auf allfällige **gemeinnützigkeitsschädliche Betätigung** sowie auch wirtschaftliche Risiken.
- Die Landesregierung als Aufsichtsbehörde ist zu den Generalversammlungen einzuladen. Die Einladung hat zeitgerecht zu erfolgen.
- In Hinblick auf die Auslastung der im Unternehmen zur Vollzeit angestellten Geschäftsführer wäre eine Einschränkung deren Betätigung auf die SGE wünschenswert. Eine gesetzliche Möglichkeit zur Einschränkung der Betätigung von Geschäftsführern gemeinnütziger Unternehmen besteht jedoch nicht.

Graz, am 20. März 2007

Der Landesrechnungshofdirektor:

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

Dr. Andrieu