

Salzburger Landesrechnungshof

Bericht

Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (GSWB)

Mai 2017

003-3/184/19-2017

Kurzfassung:

Die „Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH“ - kurz GSWB - ist die größte Gemeinnützige Bauvereinigung im Land Salzburg. Ende des Jahres 2015 verwaltete sie rund 23.800 Wohnungen und wies eine Bilanzsumme von rund 1 Mrd. Euro auf. Gesellschafter der GSWB sind Stadt und Land Salzburg zu gleichen Teilen. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist es, Wohnungen zu errichten und zu verwalten, Wohnungseigentum zu schaffen sowie größere Sanierungen durchzuführen.

Die Gebarung der GSWB wird jährlich vom Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen - Revisionsverband geprüft. Diese Prüfung umfasst die wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung der GSWB sowie die Einhaltung ihres örtlichen Geschäftsbereiches und -kreises. Auf der Grundlage der jährlichen Prüfungen des Revisionsverbandes prüfte der Landesrechnungshof (LRH) Teile der Gebarung der GSWB vertiefend.

Bei der Bautätigkeit und bei der Verwaltungstätigkeit war die **Wirtschaftlichkeit** der GSWB gegeben. Bei der Bautätigkeit lagen die Verwaltungskosten der GSWB allerdings deutlich über dem Durchschnitt der Branche; der LRH empfiehlt daher, Verbesserungspotenzial zu suchen und zu nutzen. Bei der Verwaltungstätigkeit lagen die Verwaltungskosten der GSWB mit Ausnahme des Jahres 2012 unter dem Branchendurchschnitt. Bei der Großinstandsetzung überschritten die Verwaltungskosten in den Jahren 2011 und 2012 den Richtsatz, entwickelten sich aber ab dem Jahr 2013 positiv.

Der LRH stellt fest, dass die **Dienstverträge der beiden Geschäftsführer** der GSWB Brutto-bezüge vorsahen, welche die gesetzlich festgelegte Grenze überschritten. Die für die Entwürfe der Dienstverträge zuständige Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung erkannte diese Gesetzesverstöße nicht. Der Revisionsverband hat diesen Umstand nicht beanstandet. Im Zeitraum 2011 bis 2015 betrug die Überzahlung für beide Geschäftsführer unter Berücksichtigung der Sachbezüge brutto insgesamt rund 96.000 Euro. Der LRH kritisiert das Versagen der gesetzlich vorgesehenen Kontrollen durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde über Gemeinnützige Bauvereinigungen, durch den Revisionsverband und den Aufsichtsrat der GSWB.

Ende des Jahres 2015 verfügte die GSWB landesweit über 16.302 Mietwohnungen. Rund 43 % der Mietwohnungen der GSWB liegen außerhalb der Stadt Salzburg und werden durch die Landgemeinden vergeben. In der Stadt Salzburg besaß die GSWB 9.248 Mietwohnungen. Bei rund 25 % dieser Wohnungen hatte die GSWB das Recht, sie zu vergeben. Mangels Dokumentation der Vergabeentscheidungen konnte der LRH diese nicht prüfen.

Von ihr errichtete Eigentumswohnungen kann die GSWB zu gesetzlich geregelten Preisen uneingeschränkt am freien Wohnungsmarkt verkaufen. Ob der Wohnungskäufer in weiterer Folge etwa eine Wohnbauförderung beantragt oder die Wohnung vermietet, ist nicht relevant. Nachvollziehbare Unterlagen über die Vergabeentscheidungen bei ausgewählten Bauvorhaben konnte die GSWB nicht vorlegen.

Der LRH hält eine transparente, nachvollziehbare **Wohnungsvergabe für Miet- und Eigentumswohnungen** für erforderlich; er empfiehlt der GSWB, dafür Richtlinien auszuarbeiten und anzuwenden. Dem Landtag schlägt der LRH vor, das Verfahren zur Vergabe von Eigentumswohnungen, welche Gemeinnützige Bauvereinigungen im Land Salzburg errichten, transparent und angemessen zu regeln.

Der LRH fordert von der Geschäftsführung, den Aufsichtsrat künftig ausführlich über die **Art und die Zahl von leerstehenden Wohnungen** zu informieren und dies protokollarisch korrekt festzuhalten. In den Jahren 2011 bis 2014 war dem Aufsichtsrat erklärt worden, dass es keine „strukturellen Leerstehungen“ in Form von sechs oder mehr Monate leerstehender Wohnungen gäbe. Der LRH stellte fest, dass es solche „strukturelle Leerstehungen“ sehr wohl gab. Der ab dem Jahr 2015 verwendete Begriff „objektbezogene strukturelle Leerstehungen“ wurde laut den Protokollen des Aufsichtsrates nicht definiert.

Die GSWB stellte ihr **internes Kontrollsystem** gesamthaft dar. Die vorgefundenen Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, wesentliche Mängel zu erkennen, sie zu vermeiden und zu beheben. In einzelnen Bereichen besteht aber noch Verbesserungsbedarf. So vermisst der LRH eine Beschreibung des Ablaufs und der Kontrollen bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Angestellten der GSWB werden mit 6 % über dem Kollektivvertrag entgolten. Ergänzend dazu erhalten sie je nach Funktion und Tätigkeit Zulagen; diese lagen im Ermessen der Geschäftsführung. Der LRH empfiehlt der GSWB, **einheitliche Richtlinien über Art und Umfang der Zulagen** zu erstellen und anzuwenden.

Der LRH regt an, dass der Aufsichtsrat der Geschäftsführung Mindesthöhen der wirtschaftlich relevanten Kennzahlen vorgibt, die risikoavers festgelegt werden. Dies kann etwa einer fehlenden Eigenkapitalhinterlegung des Wachstums der GSWB entgegenwirken.

Weiters stellte der LRH fest:

- Schwankungen bei einzelnen Posten des Sachaufwandes waren auf nicht korrekte Periodenabgrenzungen, Kontierungsfehler oder eine Änderung der Buchungsweise zurückzuführen;
- der Verbindlichkeitspiegel der Jahre 2011 bis 2014 stellt die Fristigkeit der Darlehen falsch dar; geänderte Darstellungen wurden nicht erläutert;
- der Dienstvertrag eines Geschäftsführers enthält keine Sanktionen für den Fall, dass der Geschäftsführer gegen den Land Salzburg Corporate Governance Kodex verstößt;
- der Geschäftsverteilungsplan stammt aus dem Jahr 1992 und sollte aktualisiert werden; das aktuelle Organigramm soll unmittelbar aus dem Geschäftsverteilungsplan abgeleitet werden können;
- die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung ist veraltet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Prüfung	13
1.1.	Anlass der Prüfung	13
1.2.	Gegenstand und Umfang der Prüfung	13
1.3.	Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit.....	14
1.4.	Aufbau des Berichtes.....	15
2.	Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV).....	16
3.	Grundlagen der GSWB	20
3.1.	Rechtliches	20
3.2.	Land Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK)	23
3.3.	Organisatorisches.....	26
3.4.	Statistische Kennzahlen.....	27
4.	Personal.....	30
4.1.	Allgemeines	30
4.2.	Personalaufwand	33
4.3.	Dienstverträge der Geschäftsführer	35
4.4.	Stellenbeschreibungen, Dienstzeit, Einstufungen	40
5.	Rechnungswesen	43
5.1.	Allgemeines	43
5.2.	Prüfung der Jahresabschlüsse durch den RV	44
5.3.	Bilanz.....	46
5.4.	Gewinn- und Verlustrechnung.....	51
5.4.1.	Leerstehungskosten und Mietenausfälle	56
5.4.2.	Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe	61
5.4.3.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	66

5.5.	Betriebsabrechnungsbogen	67
5.6.	Ergebnis nach Gebahrungsbereichen	68
5.7.	Finanzielle Leistungsindikatoren	73
5.7.1.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	74
5.7.2.	Vermögens- und Kapitallage	77
5.7.3.	Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer	80
5.8.	Objektbuchhaltung und Entgeltkalkulation	82
6.	Wohnungsvergaben	85
7.	Internes Kontrollsystem (IKS)	92
8.	Anhang	97

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AR	Aufsichtsrat
BAB	Betriebsabrechnungsbogen
BGVO	Bilanzgliederungsverordnung
Bmst.	Baumeister
bzw.	beziehungsweise
Dr.	Doktor
einschl.	einschließlich
ff.	folgende
GBV	Gemeinnützige(n) Bauvereinigung(en)
GF	Geschäftsführer(n)
GO	Geschäftsordnung
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung
GSWB	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung
id(g)F	in der (geltenden) Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
Ing.	Ingenieur
iVm	in Verbindung mit
KgL	Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH

KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV	Kollektivvertrag
lit.	littera
lt.	laut
LReg	Landesregierung
LRH	Landesrechnungshof
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
p.a.	per annum
PRVO	Prüfungsrichtlinienverordnung
RV	Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband
SCGK	Land Salzburg Corporate Governance Kodex
S.WFG 1990 (2015)	Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (2015)
Tsd.	Tausend
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
VZÄ	Vollzeit-Äquivalent(e)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung Bautätigkeit	27
Tabelle 2: Unbebauter Grundstücksbestand	28
Tabelle 3: Verwaltete Einheiten	29
Tabelle 4: Entwicklung Personalstand	30
Tabelle 5: Personalaufwand Angestellte	33
Tabelle 6: Bilanz	46
Tabelle 7: Gewinn- und Verlustrechnung	51
Tabelle 8: Leerstehende Wohneinheiten und Leerstehungskosten	56
Tabelle 9: Mietenausfälle und Mietenrückstände	58
Tabelle 10: Anzahl der Verfahren bei Gericht und bei der Schlichtungsstelle	58
Tabelle 11: Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe	61
Tabelle 12: Sonstige betriebliche Aufwendungen	66
Tabelle 13: Ergebnisse nach Gebarungsbereichen	69
Tabelle 14: Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	75
Tabelle 15: Vermögens- und Kapitallage nach Fristigkeit zum 31. Dezember	77
Tabelle 16: Liquidität zum 31. Dezember	79
Tabelle 17: Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG	80
Tabelle 18: Vergleich Mietzins	84

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organigramm	26
Abbildung 2: GSWB Wohnungen im Bundesland	85
Abbildung 3: Vergaberechte an GSWB-Wohnungen in der Stadt Salzburg	86

1. Grundlagen der Prüfung

1.1. Anlass der Prüfung

- (1) Der Landtagsklub der FPÖ beauftragte den Salzburger Landesrechnungshof (LRH) mit Schreiben vom 14. Dezember 2014 mit folgender Prüfung:

„Überprüfung der gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH, an der das Land Salzburg mit 50 % beteiligt ist, insbesondere hinsichtlich der Effizienz der gesamten Geschäftsgebarung im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit.“

Der LRH kann die Gebarung von Unternehmungen prüfen, an denen das Land mit mindestens 25 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist.¹ Zum Zeitpunkt der Prüfung war das Land mit 50 % am Stammkapital der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH (GSWB) beteiligt.

1.2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Gegenstand der Prüfung war die gesamte Geschäftsgebarung der GSWB im Zeitraum 2011 bis 2015. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf jene Teile der Gebarung gerichtet, welche die Gemeinnützigkeit gemäß dem WGG betreffen. Der LRH verwertete dabei auch die Ergebnisse des Revisionsverbandes (RV) unter sinngemäßer Anwendung von ISSAI 1610 bzw. 1620.²

Der Prüfungsauftrag umfasste nicht die behördliche Aufsicht der Salzburger Landesregierung über die GSWB durch die Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung (Wohnen und Raumplanung).³ Auch steuer- und abgabenrechtliche Aspekte waren nicht Gegenstand der Prüfung.

¹ § 6 Abs. 1 lit. c Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993.

² International Standards for Supreme Audit Institutions (ISSAI): Nr. 1610 – die Verwendung von Prüfungsergebnissen der Interne Revision; Nr. 1620 – die Verwendung von Ergebnissen sachverständiger Dritter.

³ Gemäß § 29 WGG unterliegt die gesamte Geschäftsführung von GBV der behördlichen Überwachung der Landesregierung.

1.3. Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze, die der Europäische Rechnungshof anwendet.

Die Gebarung der GSWB wird jährlich vom Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen - Revisionsverband (RV) geprüft. Diese Prüfung umfasst die wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung der GSWB sowie die Einhaltung ihres örtlichen Geschäftsbereiches und -kreises.⁴ Das Ergebnis der Prüfungen hält der RV in Revisionsberichten fest, die dem LRH bei seiner Prüfung vorlagen. Die GSWB entband den RV und seine Prüfer gegenüber dem LRH ohne Vorbehalte von der Verschwiegenheitspflicht. Dadurch standen diesem sämtliche Prüfergebnisse des RV zur Verfügung.

Auf Grundlage der umfangreichen Prüfung des RV prüfte der LRH vom RV geprüfte Teilbereiche der Gebarung vertiefend. Der LRH prüfte auch vom RV nicht geprüfte Gesichtspunkte der Geschäftsführung - wie die Einhaltung des Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK). Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen.⁵ Dies bedeutet, dass eine Aussage nur über jene Sachverhalte getätigt wird, die auch konkret geprüft wurden. Über Sachverhalte, die nicht in Stichproben enthalten waren oder nach Ansicht des LRH ausreichend durch den RV geprüft wurden, tätigt der LRH keine wertende Aussage.

⁴ Siehe dazu auch Abschnitt 2 des Berichts des LRH Seite 10.

⁵ Dies erlaubt eine Aussage, dass es keinerlei Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Gebarung der GSWB im geprüften Zeitraum nicht zweckmäßig, recht- und ordnungsmäßig, sparsam und wirtschaftlich war. Es heißt auch nicht, dass alles, was nicht geprüft wurde, in Ordnung sei.

1.4. Aufbau des Berichtes

- (1) Vom LRH festgestellte **Sachverhalte** sind mit „(1)“ und deren **Bewertungen samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen** mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden zusätzlich durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammenfassende **Gegenäußerung** der geprüften Stellen wird kursiv dargestellt und ist mit „(3)“ kodiert.⁶

Eine abschließende **Äußerung des Landesrechnungshofes** ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben. Die vollständigen Gegenäußerungen sind dem Bericht als Anlagen angeschlossen.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet.

Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten für Frauen und Männer gleichermaßen.

⁶ In Einzelfällen sind Gegenäußerungen, die lediglich den Sachverhalt betreffen, als Fußnote eingefügt.

2. Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)

(1) Der gesetzliche Rahmen der GBV wird im Wesentlichen vom WGG und den daraus abgeleiteten Verordnungen vorgegeben. Dabei handelt es sich um folgende Verordnungen:

- Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO)⁷: sie enthält Bestimmungen über die Höhe der Entgelte, die GBV von ihren Wohnungsnutzern verlangen dürfen;
- Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO)⁸: sie dient zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsgebarung der GBV;
- Bilanzierungsgliederungsverordnung (BGVO)⁹: sie enthält Vorschriften über Form und Inhalt von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung der GBV;
- Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO)¹⁰: sie normiert die Tätigkeit des RV und seiner unabhängigen Prüfer.

Die Gemeinnützigkeit im Sinne des WGG unterscheidet sich grundlegend vom steuerrechtlichen Begriff der Gemeinnützigkeit.¹¹ GBV haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.¹² Die GBV sind Mitglieder im „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ (RV), der neben seiner Tätigkeit als Revisionsorgan auch Interessenvertretung ist.¹³

GBV sind von der Gewerbeordnung 1994 ausgenommen¹⁴. GBV sind von der unbeschränkten Steuerpflicht befreit,¹⁵ wenn sich ihre Tätigkeit auf die in § 7 Abs. 1 bis 3 WGG genannten Geschäfte und die Vermögensverwaltung beschränkt. Für Zusatz-

⁷ Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO), BGBl. Nr. 924/1994 idGF.

⁸ Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO), BGBl. Nr. 523/1979 idGF.

⁹ Bilanzgliederungsverordnung (BGVO), BGBl. II Nr. 157/1997 idGF.

¹⁰ Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO), BGBl. Nr. 52/1979 idGF.

¹¹ Der steuerrechtliche Begriff behandelt die Voraussetzungen, um unter die Begünstigungsbestimmungen für gemeinnützige Tätigkeiten zu fallen (§ 34 Bundesabgabenordnung). Bauvereinigungen, die den Status der Gemeinnützigkeit im Sinne des WGG anstreben, müssen diese Voraussetzungen nicht erfüllen; sie müssen aber die im WGG geforderten Bedingungen für ihre Anerkennung einhalten.

¹² Art. 1 § 1 Abs. 2 WGG.

¹³ Die GSWB verweist in ihrer Gegenäußerung darauf, dass die Prüfung durch den RV gemäß § 28 Abs. 1 WGG iVm § 1 Abs. 1 Genossenschaftsrevisionsgesetz durch unabhängige, weisungsfreie Revisoren erfolgt.

¹⁴ Art. 1 § 1 Abs. 2 WGG.

¹⁵ § 5 Z 10 KStG.

geschäfte gemäß § 7 Abs. 4 - 4b WGG unterliegen GBV der beschränkten Steuerpflicht; dafür ist ein eigener Rechnungskreis zu führen.

GBV unterliegen in ihrem Geschäftsbetrieb bestimmten Einschränkungen, im WGG sind folgende Gebarungsgrundsätze festgelegt:

- **Prinzip der Kostendeckung und beschränkte Gewinnerzielung**

Für die Leistungen der GBV aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen Mieter ein „angemessenes Entgelt“ (= kostendeckendes Entgelt) zahlen¹⁶. Anstelle der tatsächlich nachgewiesenen Kosten dürfen GBV zur Deckung bestimmter Kosten Pauschalbeträge einheben. Auch lässt das WGG weitere Ertragsmöglichkeiten als Ausnahmen vom Prinzip der Kostendeckung zu, wie beispielsweise für Rücklagenkomponenten, Wiedervermietungs- und Auslaufentgelte sowie Eigenmittelverzinsung. Die im Entgelt anrechenbare Eigenmittelverzinsung einer GBV muss grundsätzlich angemessen sein und ist in ihrer Höhe begrenzt. Diese Gewinnkomponenten sollen die Eigenkapitalausstattung stärken. Damit soll als Beitrag für die nächste wohnungssuchende Generation die Finanzierung von Grundstücksankäufen aus Eigenmitteln und die Aufrechterhaltung der Bautätigkeit gesichert werden.

Dieser „Generationenausgleich“ ist ab 1. Jänner 2016 auch explizit im Art. 1 § 1 Abs. 3 WGG verankert. Das Eigenkapital der GBV ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und künftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

- **Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit**

Die Geschäftsführung und Verwaltung müssen gemäß § 23 WGG diesen Prinzipien entsprechen. Die Konkretisierung erfolgt in weiteren Bestimmungen des WGG sowie in der ERVO und GRVO. So etwa dürfen die Bezüge der GF und Angestellten bestimmte Grenzen nicht übersteigen.¹⁷ Die ERVO und die GRVO enthalten zahlreiche Bestimmungen zur Angemessenheit etwa der Bau- und Grundstückskosten, der Fremdmittelzinsen sowie der Verwaltungskosten.

¹⁶ Die Berechnung des angemessenen Entgelts ist durch die Entgeltrichtlinienverordnung 1994 geregelt (ERVO 1994).

¹⁷ Art. 1 § 26 WGG.

- **Prinzip der Vermögensbindung und Vermögenswidmung**

Das eingesetzte und erwirtschaftete Kapital ist grundsätzlich uneingeschränkt und auf Dauer wieder der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die GBV unterliegen bei der Verwendung ihres Eigenkapitals und bei der Gewinnausschüttung strengen Beschränkungen. Bestimmungen zum Reservekapital verhindern die unangemessene Ansammlung von Eigenkapital. Auch der Erwerb von Anteilen an einer GBV in Form einer Kapitalgesellschaft kann nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen und bedarf der Zustimmung der Landesregierung.

GBV dürfen nur Tätigkeiten ausüben, die ihnen ausdrücklich gestattet sind. Das WGG sieht drei Gruppen von zulässigen Geschäften vor: Hauptgeschäfte, Nebengeschäfte und damit verbundene Zusatzgeschäfte. Hauptgeschäfte umfassen die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen sowie Sanierungen größeren Umfangs. Dabei wird die GBV im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig.

Nebengeschäfte der GBV sind etwa die Errichtung von Garagen- und Abstellplätzen, die Errichtung von Wohnraum im fremden Namen sowie die Errichtung von Geschäftsräumen. GBV dürfen Nebengeschäfte nur in einem geringeren Umfang als die Hauptgeschäfte betreiben. Das WGG ermöglicht eine Erweiterung des Geschäftskreises von GBV.

Im Rahmen ihrer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung können Zusatzgeschäfte notwendig werden, die grundsätzlich der Zustimmung der Landesregierung bedürfen. Dazu zählen etwa die Verwaltung von bestehenden, nicht von der GBV errichteten Wohnobjekten und die Errichtung von kommunalen Einrichtungen. Für Zusatzgeschäfte ist ein eigener Rechnungskreis zu führen.

Die Geschäftsführung der GBV unterliegt der behördlichen Überwachung durch die Landesregierung. Diese ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.¹⁸

GBV haben einem RV anzugehören.¹⁹ Dieser muss die GBV in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung ihres Jahresabschlusses gemäß den Bestimmungen der PRVO prüfen.

¹⁸ Art. 1 § 29 WGG.

¹⁹ Art. 1 § 5 Abs. 1 WGG.

3. Grundlagen der GSWB

3.1. Rechtliches

- (1) Gesellschafter der GSWB sind Stadt und Land Salzburg zu gleichen Teilen. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum, sowie Sanierungen größeren Umfangs. Im geprüften Zeitraum blieb der Gesellschaftsvertrag unverändert. Organe der Gesellschaft sind die Generalversammlung, die Geschäftsführer (GF) und der Aufsichtsrat (AR). Die GSWB ist die größte GBV im Land Salzburg; zum 31. Dezember 2015 verwaltete sie rund 23.800 Wohnungen und wies eine Bilanzsumme von rund 1 Mrd. Euro auf.

Die **Generalversammlung** der Gesellschaft besteht aus den satzungsmäßigen Vertretern von Stadt und Land Salzburg.

Beschlüsse der Gesellschafter benötigen vor allem folgende Punkte:

- Die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der GF; diese Beschlüsse sind in den ersten acht Monaten jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr zu fassen;
- die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der GF;
- die Geltendmachung der Ersatzansprüche gegen die GF;
- die Gewinnverwendung.

Im geprüften Zeitraum traten die Gesellschafter dem Gesellschaftsvertrag entsprechend einmal jährlich zu einer ordentlichen Generalversammlung zusammen und fassten die entsprechenden Beschlüsse. Zu diesen liegen Niederschriften vor.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde jeweils die Entlastung erteilt.

Geschäftsführer der GSWB sind Dr. Christian Wintersteller für den kaufmännischen Bereich und Dr. Bernhard Kopf für den technischen Bereich. Jeder GF vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit einem weiteren GF oder einem Prokuristen. Die Prokuristen Dr. Peter Rassaerts (Geschäftsbereich Kaufmännische Dienstleistungen) und Bmst.

Ing. Walter Lechner (Geschäftsbereich Technik) vertreten die Gesellschaft gemeinsam mit dem GF des jeweils anderen Geschäftsbereichs. GF und Prokuristen sind grundsätzlich der Generalversammlung verantwortlich. Für die Geschäftsführung gilt eine GO, die die Pflichten der GF regelt. Die GO wurde am 3. April 1998 vom AR genehmigt. In dieser ist geregelt, dass die GF die Geschäfte - vorbehaltlich der Genehmigung durch den AR - unter sich verteilen. Der im geprüften Zeitraum gültige Geschäftsverteilungsplan wurde vom AR bereits am 24. Juni 1992 genehmigt. Die Zuständigkeit für Beteiligungen ist weder in der GO noch im Geschäftsverteilungsplan geregelt.

Dem Aufsichtsrat gehören 12 Mitglieder an. 8 Mitglieder werden von den beiden Kapitalvertretern und 4 Mitglieder vom Betriebsrat entsandt. Der Aufsichtsrat hat viermal im Geschäftsjahr, und zwar vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten.²⁰ Für den AR gilt eine GO, die seine Pflichten regelt.²¹ Die Mitglieder des AR sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten einen Auslagenersatz und Sitzungsgelder;²² auf Entschädigungen oder Reisegebühren haben sie keinen Anspruch.

Zur Überwachung der Geschäftsführung bestehen ein Prüfungsausschuss und ein Bauausschuss.

(2) Der LRH bemängelt, dass das in Punkt 3.3. Organisatorisches dargestellte (aktuelle) Organigramm nicht unmittelbar aus dem Geschäftsverteilungsplan aus dem Jahr 1992 ableitbar ist. Der LRH empfiehlt diesbezüglich eine Aktualisierung des Geschäftsverteilungsplanes, um mit dem derzeit gelebten Organigramm übereinzustimmen. Die aktuelle Geschäftsverteilung enthält andere Namen der Geschäftsführer, als jene Personen, die 1992 Geschäftsführer waren.

Wesentliche gesellschaftsrechtliche Dokumente, wie z.B. die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sind veraltet. So sieht die Geschäftsordnung nicht vor, wie und von wem Agenden im Zusammenhang mit Beteiligungen zu handhaben sind. Der LRH empfiehlt eine Aktualisierung oder zumindest eine Neufeststellung der Geschäftsordnung samt der jeweiligen Geschäftsverteilung zu jedem Zeitpunkt eines Wechsels in der Geschäftsführung.

²⁰ § 10 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages.

²¹ Die GO für den AR wurde am 3. April 1998 vom AR genehmigt.

²² Dies sieht § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vor. Die Auszahlung einer Aufsichtsratsentschädigung ist unzulässig (§ 2 Abs. 2 Gebärungsrichtlinienverordnung idF [BGBl. II Nr. 29/2001](#)).

- (3) *Aus Sicht des Amtes der Landesregierung spricht nichts dagegen, GO und Geschäftsverteilungsplan neu festzustellen, von den neuen GF unterfertigen und vom AR genehmigen zu lassen; materielle Änderungen in der Aufgabenverteilung ergäben sich dadurch nicht.*

Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass für sie kein Bedarf nach inhaltlicher Änderung des Geschäftsverteilungsplans bestehe, da dieser die Namen der aktuellen GF enthalte und zum Nachweis der Kenntnisnahme auch von beiden unterfertigt sei.

Weiters sei in den Dienstverträgen der beiden GF der Umfang ihrer Pflichten und Vollmachten, die sich aus dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag, der GO für die Geschäftsführung und dem Geschäftsverteilungsplan ergeben, ausdrücklich geregelt.

Der Empfehlung nach geänderter Darstellung des Organigramms könne entsprochen werden.

Gemäß § 1 Abs.1 der GO für die Geschäftsführung „obliegt die gesamte Verwaltung der Gesellschaft und ihrer Einrichtungen sowie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gesellschaft“ den GF. Gemäß Geschäftsverteilungsplan erfolge die Vertretung und Zeichnung für das Unternehmen „gemeinsam durch die beiden Geschäftsführer ...“. Damit sei auch klar geregelt, wer die Gesellschaft bei einem Beteiligungsunternehmen vertritt. Aus Sicht der GSWB bestehe kein Bedarf nach inhaltlicher Änderung weder der GO noch des Geschäftsverteilungsplans.

- (4) Der LRH begrüßt, dass das Amt der Landesregierung in seiner Gegenäußerung einer Aktualisierung nicht entgegensteht und die GSWB mitteilt, dass einer geänderten Darstellung des Organigramms entsprochen werden könne. Der LRH erwartet, dass bei einer allfälligen Nachprüfung die jeweils aktuellen Organigramme mit dem übereinstimmenden Geschäftsverteilungsplan vorgelegt werden.

3.2. Land Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK)

Für die GSWB gilt der SCGK seit Mitte des Jahres 2013.²³ Er verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Das Land Salzburg orientiert sich beim Führen der Unternehmen, an denen es beteiligt ist, am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens und am Gemeinwohl. Dabei unterstützt es die Unternehmen, ihren Zweck zu erfüllen und ihre wirtschaftliche Effizienz zu steigern, beachtet aber auch die öffentlichen Belange.
- Der SCGK soll die Steuerung der Unternehmen verbessern, indem er in ihnen einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess anstößt. Ein optimierter Informationsfluss zwischen den Unternehmen und der Beteiligungsverwaltung soll das Controlling verbessern und die Unternehmen transparenter machen.
- Mehr Öffentlichkeit und Nachprüfbarkeit der Tätigkeit der Unternehmen soll das Vertrauen in Entscheidungen von Politik und Verwaltung erhöhen. Besseres Zusammenwirken von Aktionären bzw. Gesellschaftern, Aufsichtsorgan und Vorstand bzw. GF soll auch die wirtschaftliche Effizienz nachhaltig steigern.

Regelungen des SCGK, die eine Selbstverpflichtung der Unternehmen enthalten, sind anzuwenden (Muss-Bestimmungen). Von Empfehlungen kann abgewichen werden, dies ist aber hinreichend zu dokumentieren und zu begründen (Soll-Bestimmungen).

Der LRH hat die Einhaltung des SCGK geprüft und bei folgenden Punkten Feststellungen getroffen:

- Die Entsprechenserklärungen für die Jahre 2014 und 2015 an den Gesellschafter Land Salzburg wurden von der Geschäftsführung und vom AR erst im Zuge der Prüfung durch den LRH abgegeben.
- Die Verträge der beiden GF sind auf 5 Jahre befristet; sie sehen die Zustimmung der GF zur Offenlegung ihres Entgelts vor. Damit wird Punkt 4.12 des SCGK erfüllt. Der Dienstvertrag eines GF wurde abgeschlossen, nachdem der SCGK für die GSWB in Kraft getreten ist. Darin wurden keine entsprechenden Sanktionen für

²³ Die GV hat den SCGK mit Beschluss vom 3. Juli 2013 in Kraft gesetzt. Der SCGK ist unter <http://www.salzburg.gv.at/scgk.pdf> abrufbar.

- qualifiziertes Zuwiderhandeln gegen den SCGK aufgenommen. Dies widerspricht Punkt 4.19 des SCGK.
- Der SCGK sieht in Punkt 4.13 die Prüfung und schriftliche Bestätigung der Übereinstimmung der ausbezahlten Entgelte der GF mit den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen als Soll-Bestimmung vor. Der RV und in weiterer Folge der Abschlussprüfer²⁴ wurden diesbezüglich nicht beauftragt. In der Entsprechenserklärung ist diese Abweichung von der Empfehlung nicht erläutert.

(2) Der Dienstvertrag eines GF wurde abgeschlossen, nachdem der SCGK in der GSWB in Kraft getreten ist. Der LRH bemängelt, dass darin keine entsprechenden Sanktionen für qualifiziertes Zuwiderhandeln gegen den SCGK aufgenommen wurden.

In der Entsprechenserklärung fehlt die vom SCGK geforderte Begründung für die Nichteinhaltung einer Soll-Bestimmung. Der LRH hält es für angemessen, den RV bzw. den Abschlussprüfer zu beauftragen, eine schriftliche Bestätigung im Sinne von Punkt 4.13 des SCGK auszustellen.

(3) *Das Amt der Landesregierung erklärt, dass der technische GF laut seinem Dienstvertrag vom Oktober 2015 vertraglich verpflichtet sei, u.a. die Bestimmungen des SCGK zu beachten und einzuhalten. Damit seien qualifizierte Verstöße gegen den SCGK arbeitsrechtlich sanktioniert. Vorsätzliche und beharrliche Verstöße könnten bis zur vorzeitigen Beendigung des GF-Dienstverhältnisses aus wichtigem Grund führen. Die Anregung des LRH zu Punkt 4.13 des SCGK werde aufgegriffen. Künftig soll auch bestätigt werden, dass das ausbezahlte Entgelt den vertraglichen Regelungen des GF-Dienstvertrages entspricht. Werde vom RV eine derartige Bestätigung nicht abgegeben, sei in der Entsprechenserklärung der GSWB eine Abweichung ausdrücklich anzugeben.*

Die GSWB verweist in ihrer Gegenäußerung darauf, dass der RV in seinen Prüfberichten feststellt: "Die Bezüge der Geschäftsführer entsprechen unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den Bestimmungen des § 26 WGG." Dies entspreche laut GSWB einer schriftlichen Bestätigung im Sinne von Punkt 4.13 des SCGK.

²⁴ Abschlussprüfer ist (sind) der jeweils für das betreffende Geschäftsjahr bestellte Revisor bzw. die bestellten Revisoren

Die GSWB sei nicht berechtigt, den unabhängigen Revisionsprüfern hinsichtlich der Prüfungsgegenstände Aufträge zu erteilen.

- (4) Der LRH weist darauf hin, dass die Prüfung des RV, ob die Gehälter der Geschäftsführer dem WGG entsprechen, nicht einer Prüfung nach Punkt 4.13 des SCGK gleichzusetzen ist. Daher hält es der LRH für zulässig, den RV bzw. den Abschlussprüfer zu beauftragen, eine schriftliche Bestätigung im Sinne von Punkt 4.13 des SCGK auszustellen.

3.3. Organisatorisches

- (1) Die GSWB verfügt über eine Geschäftsführung, sowie über die Geschäftsbereiche Kaufmännische Dienstleistungen, Hausverwaltung und Technik. Sie ist wie folgt organisiert:

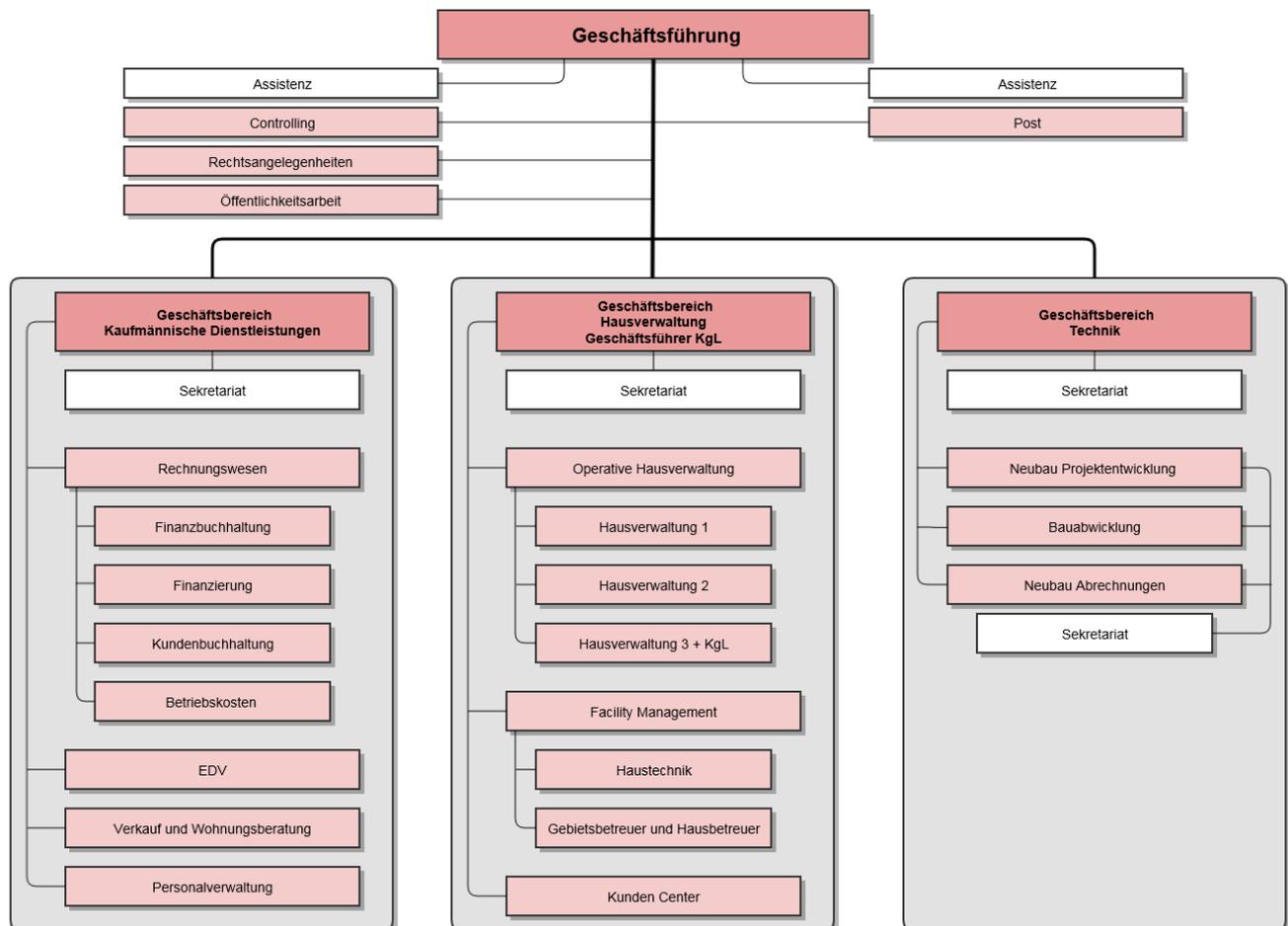


Abbildung 1: Organigramm²⁵

Das Organigramm zeigt die Stablinienorganisation der GSWB. Die Zuständigkeiten des kaufmännischen und des technischen Geschäftsführers für die Geschäfts- bzw. Aufgabenbereiche finden sich in einem eigenen Geschäftsverteilungsplan.

Der Geschäftsbereich „Hausverwaltung“ umfasst auch Agenden der „Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH“ (KgL). Gemeinsam mit der Stadt Salzburg gründete

²⁵ Quelle: GSWB, Bearbeitung LRH.

die GSWB im Jahr 2004 die KgL, eine nicht gemeinnützige Gesellschaft. An ihr ist die GSWB mit 20 % des Stammkapitals beteiligt. Gegenstand der KgL ist die Verwaltung von im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg stehenden Liegenschaften und die Erbringung liegenschaftsbezogener Dienstleistungen vor allem für diese Liegenschaften.

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren der Leiter des Geschäftsbereiches „Hausverwaltung“ der GSWB und sein Stellvertreter gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer der KgL; darüber hinaus verfügte die KgL über kein Personal. Im geprüften Zeitraum entstand weder ein Gewinn noch ein Verlust. Nicht gedeckte Aufwendungen wurden entsprechend dem Gesellschaftsvertrag an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile weiterverrechnet; diese Weiterverrechnung belief sich etwa im Jahr 2015 auf rund 8.000 Euro.

3.4. Statistische Kennzahlen

- (1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit der GSWB im geprüften Zeitraum:

Entwicklung Bautätigkeit					
	2011	2012	2013	2014	2015
Fertigstellung					
Mietwohnungen	460	218	160	375	474
Eigentumswohnungen	12	2	7	22	34
Garagen und Abstellplätze	615	374	305	477	698
Sonstiges	3	6	2	2	3
Gesamt	1.090	600	474	876	1.209
In Errichtung (zum Bilanzstichtag)					
Mietwohnungen	215	330	630	472	370
Eigentumswohnungen	2	2	32	36	42
Garagen und Abstellplätze	353	508	894	685	525
Sonstiges	4	1	7	2	12
Gesamt	574	841	1.563	1.195	949
Neubautätigkeit in Tsd. Euro	57.960	49.970	52.780	56.210	54.630
Großinstandsetzung in Tsd. Euro	14.150	18.960	24.860	26.580	27.700

Tabelle 1: Entwicklung Bautätigkeit

Im geprüften Zeitraum wurden 1.764 Wohnungen fertiggestellt, davon entfallen rund 96 % auf Mietobjekte. Das Bauvolumen im Bereich Neubau schwankte zwischen rund 50 Mio. Euro und rund 58 Mio. Euro. Das Großinstandsetzungsvolumen umfasst Gebäudesanierungen sowie Wohnungssanierungen; ab 2013 sind auch jene für die Objekte der KgL enthalten. Es stieg kontinuierlich an und betrug im Jahr 2015 rund 27,7 Mio. Euro. Die Steigerung um rund 13,5 Mio. Euro entfällt zu rund zwei Drittel auf Gebäudesanierungen und zu rund einem Drittel auf Wohnungssanierungen und hängt vor allem mit großen Sanierungsvorhaben in der Stadt Salzburg zusammen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des unbebauten Grundstücksbestandes:

Unbebauter Grundstücksbestand zum 31. Dezember					
	2011	2012	2013	2014	2015
unbebauter Grundstücksbestand in m²					
Stadt Salzburg	27.718	68.046	56.510	60.654	37.637
Land Salzburg ohne Stadt	111.746	91.924	94.627	84.414	74.423
Summe	139.464	159.970	151.137	145.068	112.060
unbebauter Grundstücksbestand in Euro					
Stadt Salzburg	7.919.297	21.557.459	18.879.536	20.120.850	13.722.846
Land Salzburg ohne Stadt	11.124.700	8.883.812	8.443.698	6.697.543	6.313.492
nicht aktivierungsfähige Kosten	-89.197	-95.560	-93.111	-115.020	-179.908
Summe	18.954.800	30.345.711	27.230.123	26.703.373	19.856.430

Tabelle 2: Unbebauter Grundstücksbestand

Der unbebaute Grundstücksbestand erhöhte sich im Jahr 2012 um rund 20.500 m² auf rund 160.000 m², diese Erhöhung ist auf den Kauf von Grundstücken in der Stadt Salzburg (vor allem in der Riedenburg und in Aigen) zurückzuführen. Ab dem Jahr 2012 ging der unbebaute Grundstücksbestand stetig zurück, er betrug im Jahr 2015 rund 112.000 m². Mit diesem Grundstücksbestand ist die Bautätigkeit für rund 750 Wohneinheiten gesichert.

Die folgende Tabelle²⁶ zeigt die Entwicklung der Zahl der verwalteten Einheiten im geprüften Zeitraum:

Verwaltete Einheiten zum 31. Dezember					
	2011	2012	2013	2014	2015
Im Eigentum der GSWB					
Wohnungen	15.362	15.520	15.595	15.890	16.302
Garagen und Abstellplätze	10.966	11.314	11.552	11.987	12.529
Lokale und Sonstiges	122	128	127	129	131
Zwischensumme	26.450	26.962	27.274	28.006	28.962
Nicht im Eigentum der GSWB					
Wohnungen (Erwerbshäuser und Fremdbetreuung)	5.505	5.537	5.486	5.488	5.508
Mietwohnungen (inkl. KgL)	2.204	2.204	2.133	2.013	1.957
Garagen und Abstellplätze	2.142	2.176	2.137	2.095	2.228
Lokale und Sonstiges	763	763	761	764	756
Zwischensumme	10.614	10.680	10.517	10.360	10.449
Summe Verwaltungseinheiten	37.064	37.642	37.791	38.366	39.411

Tabelle 3: Verwaltete Einheiten

Die Zahl der verwalteten Wohnungen, die im Eigentum der GSWB stehen, erhöhte sich von 2011 bis 2015 um 940 Einheiten. Bei einem Vergleich mit der Zahl der in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass sich der Bestand auf Grund des Abrisses von Objekten verringerte.

Die Zahl der verwalteten Eigentumswohnungen, welche die GSWB errichtete oder im Rahmen einer Fremdbetreuung übernahm, erhöhte sich von 2011 bis 2015 um 3 Einheiten. In diesem Zeitraum wurden 77 Wohnungen in Erwerbshäusern fertiggestellt, Verwaltungsverträge für 74 Eigentumswohnungen wurden gekündigt.

Die Zahl der verwalteten Mietwohnungen beinhaltet überwiegend Wohnungen, die für die KgL verwaltet werden. Der Rückgang um 247 Wohnungen hängt vor allem mit dem Abriss von KgL-Objekten zusammen.

²⁶ Quelle: Berichte des RV.

4. Personal

4.1. Allgemeines

- (1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalstandes der Gesellschaft seit Ende des Jahres 2011:

Entwicklung Personalstand zum 31. Dezember					
	2011	2012	2013	2014	2015
Arbeiter (Personen inkl. Hausbesorger)	125	124	119	122	123
Angestellte (Personen)	92	96	95	93	96
Personen gesamt	217	220	214	215	219
Angestellte Vollzeit-Äquivalente	90,1	92,9	91,4	88,2	89,9

Tabelle 4: Entwicklung Personalstand

Die Arbeiter (Hausbesorger, Anlagenbetreuer und Gebietsbetreuer) betreuen die unternehmenseigenen Mietobjekte. Ihre Zahl wies bis 2013 eine sinkende Tendenz auf und stieg danach leicht an. Die Zahl der Angestellten der GSWB nahm im Jahr 2012 zu, verringerte sich in den Jahren 2013 und 2014 und stieg im Jahr 2015 wiederum an.

Anlagenbetreuer von Wohnungseigentümer-Gemeinschaften und von KgL-Objekten sind keine Mitarbeiter der GSWB und daher nicht in ihrem Personalstand erfasst. Im Jahr 2015 waren 89 Hausbesorger in diesem Bereich tätig.

Für die Angestellten der GSWB gilt ein KV für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Österreichs. Bei den jährlichen kollektivvertraglichen Gehaltserhöhungen wurden im geprüften Zeitraum höhere Gehälter prozentuell weniger erhöht, als niedrigere Gehälter.

Im geprüften Zeitraum galt eine von der Geschäftsführung und dem Betriebsrat abgeschlossene Vereinbarung, die vorsieht, dass die Angestellten der GSWB mit 6 % über dem Kollektivvertrag entgolten werden.^{27 28}

²⁷ Die Vereinbarung wurde am 13. März 1991 abgeschlossen. Die davor gültige Vereinbarung hatte eine Aufzahlung von 3 % über dem KV vorgesehen. Mit der Erhöhung im Jahr 1991 wurden jene finanziellen Leistungen abgegolten, die vorher in Form von Leistungsprämien ausbezahlt worden waren.

In der GSWB wurden an die GF und die übrigen Mitarbeiter keine Bonuszahlungen und sonstige variable Gehaltsbestandteile ausbezahlt, da diese mit der Überzahlung zum KV abgegolten sind.

Zusätzlich zu den Grundgehältern erhalten die Angestellten unterschiedliche Zulagen für verschiedene Leistungen (Leiterzulage, Leistungszulage, Verwendungszulage, Bauzulage, etc.). Der Kollektivvertrag für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs sieht vor, dass Zulagen in Betriebsvereinbarungen geregelt werden können. Dem LRH wurden keine Betriebsvereinbarungen mit entsprechendem Zulagenkatalog vorgelegt. Anlass und Höhe der Zulagen werden individuell durch die Geschäftsführung genehmigt.

Die GF der GSWB üben keine Nebenbeschäftigung aus; in der GSWB sind auch keine Nebenbeschäftigungen von Mitarbeitern genehmigt oder bekannt.²⁹

(2) Das Grundgehalt der Angestellten der GSWB wird mit 6 % über dem Kollektivvertrag entgolten. Darüber hinaus sind keine Bonuszahlungen und sonstige variable Gehaltsbestandteile vorgesehen.

Ergänzend dazu erhalten die Angestellten je nach Funktion und Tätigkeit Zulagen. Diese Zulagen liegen im Ermessen der Geschäftsführung. Der LRH empfiehlt der GSWB, einheitliche Richtlinien über Art und Umfang der Zulagen zu erstellen und anzuwenden.

(3) *Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass sie bei ihrer Suche nach speziell qualifizierten Mitarbeitern in Konkurrenz zu gewerblichen Bauträgern, Immobilienverwaltern und anderen Gemeinnützigen Bauvereinigungen stehe. Einheitliche, starre Richtlinien über Art und Umfang von Zulagen seien mangels anderer Bonifikationen für eine erfolgreiche Personalakquisition hinderlich. Erfolgreiche Stellenbesetzungen mit qualifizierten Mitarbeitern aus der freien Wirtschaft setzten eine marktkonforme Entlohnung voraus.*

(4) Der LRH hält seine Empfehlung für einheitliche Richtlinien über Art und Umfang der Zulagen aufrecht. Solche Richtlinien haben sich auch bei anderen Dienstgebern mit zur

²⁸ Der Text des Rohberichtes schloss auch die Arbeiter in den Kollektivvertrag der Angestellten ein, dies wurde im aktuellen Text auf Anregung der GSWB korrigiert.

²⁹ Laut Schreiben der GSWB an den LRH vom 13. Oktober 2016.

GSWB vergleichbaren Rahmenbedingungen bewährt. So erhalten etwa beim Land Salzburg Bedienstete im Baubereich im neuen Gehaltssystem Zulagen und Nebengebühren, die in einer Verordnung transparent geregelt sind. Ziel ist auch hier, durch zusätzliche Entlohnung für bestimmte Tätigkeiten eine marktkonforme Bezahlung zu erreichen.

Eine transparente, nachvollziehbare Grundlage für Zulagen ermöglicht es dem Land, auch bei starker Konkurrenz als attraktiver Arbeitgeber zu bestehen. Zudem ist diese Grundlage ein praktikables Instrument, um eine homogene und gerechte Bezahlung der Belegschaft sicherzustellen und dadurch letztlich auch für ein gutes und produktives Betriebsklima zu sorgen. Dem Arbeitnehmer bringt sie Klarheit über die jeweilige besoldungsrechtliche Einstufung und deren weiteren Verlauf.

4.2. Personalaufwand

- (1) Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Personalaufwand umfasst nur die Aufwendungen für die Angestellten der GSWB.

Personalaufwand Angestellte					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gehälter	5.247.020	5.664.063	5.810.977	5.862.145	6.117.323
Abfertigungen und Mitarbeitervorsorgekasse	308.780	602.870	410.253	356.087	283.067
Pensionen	339.539	2.822.858	2.062.114	2.000.810	2.393.315
Gesetzlicher Sozialaufwand und Pflichtbeiträge	1.336.701	1.407.574	1.426.514	1.455.217	1.509.430
Sonstige Sozialaufwendungen	66.538	65.947	63.325	59.875	78.102
Veränderung Rückstellung nicht konsumierter Urlaub	20.962	55.483	-39.269	84.184	-20.520
Veränderung Rückstellung Jubiläumsgelder	5.620	9.095	6.738	30.564	-16.784
Summe Personalaufwand laut GuV	7.325.160	10.627.890	9.740.652	9.848.882	10.343.933
abzüglich aperiodische Zuführung/Auflösung Pensionsrückstellung	146.608	-1.874.646	-1.152.531	-789.127	-1.068.433
zuzüglich Aufwand für Verzinsung Pensionsrückstellung	303.896	263.096	299.391	265.456	274.285
Summe Personalaufwand	7.775.664	9.016.340	8.887.512	9.325.211	9.549.785

Tabelle 5: Personalaufwand Angestellte

Die Gehälter erhöhten sich im geprüften Zeitraum um rund 870.000 Euro; dies ist vor allem auf die jährlichen kollektivvertraglichen Gehaltserhöhungen, die zwischen durchschnittlich 2 % und 3,8 % lagen, sowie auf Vorrückungen zurückzuführen. Im Jahr 2014 wirkte sich die Verminderung der Zahl der (im Jahresdurchschnitt) beschäftigten Angestellten dämpfend auf die Erhöhung aus.

Der Aufwand für Abfertigungen beinhaltet die Zuführung zur Abfertigungsrückstellung sowie Abfertigungszahlungen und die Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse. Die Abfertigungsrückstellung hat sich im geprüften Zeitraum von rund 2,5 Mio. Euro auf rund 2,7 Mio. Euro erhöht.

Der Aufwand für Pensionen enthält Pensionszahlungen und einen Teil der Zuführung zur Pensionsrückstellung. Die starke Erhöhung dieses Aufwandes im Jahr 2012 ist auf die erstmalige Herabsetzung des Rechnungszinssatzes zurückzuführen. Ein Teil der

Zuführung zur Pensionsrückstellung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Zinsaufwand dargestellt.

Die Pensionsrückstellung erhöhte sich im geprüften Zeitraum von rund 14,3 Mio. Euro auf rund 21,8 Mio. Euro. Diese Erhöhung hängt in den Jahren 2012 bis 2014 mit der schrittweisen Absenkung des Rechnungszinssatzes von 4 % auf 2,5 % zusammen; der daraus resultierende Aufwand ist in der Tabelle als aperiodischer Aufwand dargestellt.

Im Jahr 2015 liegt der aperiodische Aufwand für die Zuführung zur Pensionsrückstellung darin begründet, dass die Berechnung erstmals von einem externen Versicherungsmathematiker durchgeführt wurde. Dieser setzte ASVG Pensionen niedriger an als der RV, was zu einer Nachholung bei der Rückstellung führte.

Zum 31. Dezember 2015 bezogen 33 Personen eine Pension der GSWB, 29 Mitarbeiter hatten eine Anwartschaft auf eine Firmenpension. Die Anzahl der Pensionsbezieher hat sich im geprüften Zeitraum geringfügig erhöht und jene der Anwartschaften geringfügig vermindert. Eine Pensionszusage besteht für jene Mitarbeiter, die vor dem 1. Jänner 1996 in die GSWB eingetreten sind.

Im geprüften Zeitraum erhöhte sich die Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube insgesamt um rund 101.000 Euro. Dementsprechend stiegen die nicht konsumierten Urlaubstage der Mitarbeiter von 846 Tagen (31. Dezember 2011) auf 970 Tage (31. Dezember 2015) stetig an.

Der Personalaufwand für die Arbeiter (Hausbesorger, Anlagenbetreuer, Gebietsbetreuer) ist in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den Betriebskosten erfasst. Er erhöhte sich von rund 3.996.000 Euro im Jahr 2011 auf rund 4.812.000 Euro im Jahr 2015. Starke Veränderungen dieses Postens stehen nicht zwingend in direktem Zusammenhang mit der Anzahl der beschäftigten Arbeiter, sondern hängen auch von der Anzahl der verwalteten Einheiten und dem Leistungsumfang bzw. dem Ausmaß der Fremdvergaben ab.

4.3. Dienstverträge der Geschäftsführer

- (1) Für die Bezüge der GF und Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen gelten eigene gesetzliche Bestimmungen.³⁰ So dürfen ihre monatlichen Bezüge (Reisegebühren), wenn sie hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, 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.

Die beiden GF verfügen über Dienstverträge mit jeweils 5-jähriger Geltungsdauer.³¹ Die in den Dienstverträgen vereinbarten Bruttobezüge beinhalten auch eine Überstundenpauschale und sehen in den Jahren 2012 und 2014 Gehaltserhöhungen im Ausmaß von jeweils einem Biennium vor. Die Bruttobezüge waren im Ausmaß der Erhöhung der Bezüge der Bundesbeamten indexiert. An Stelle eines Dienstwagens sahen die Verträge jährlich ein pauschales Kilometergeld von 3.780 Euro bzw. 5.040 Euro für Dienstfahrten mit dem eigenen PKW vor.

Die Abteilung 8 (Finanz- und Vermögensverwaltung) hatte die Entwürfe der Dienstverträge gemeinsam mit der Beteiligungsverwaltung der Stadt Salzburg ausgearbeitet und zur Unterzeichnung freigegeben.³²

Der LRH stellte fest, dass die Dienstverträge der GF den Vorgaben für Mitglieder eines Leitungsorgans eines Unternehmens entsprechen, an dem das Land Salzburg beteiligt ist.³³

Im geprüften Zeitraum arbeiteten die beiden GF hauptberuflich und nur für die GSWB. Sie verfügten über keine weiteren Vereinbarungen mit Bauvereinigungen. Deshalb dürfen ihre Bezüge den in § 26 Abs. 2 WGG bestimmten Endbruttobezug nicht überschreiten.

³⁰ Artikel 1 § 26 WGG.

³¹ Der Dienstvertrag des GF für den kaufmännischen Bereich galt bis 31. Juli 2012 und wurde bis 31. Juli 2017 verlängert. Der Dienstvertrag des GF für den technischen Bereich galt von 1. Dezember 2010 bis 30. November 2015; mit 1. Dezember 2015 wurde ein neuer Vertrag abgeschlossen, der bis 30. November 2020 gilt.

³² Auskunft des zuständigen Referenten der Abteilung 8 vom 9. Februar 2017.

³³ Bundes-Vertragsschablonenverordnung BGBl. Nr. 254/1998, Manager-Dienstverträge-Gesetz LGBl Nr. 96/1999 und Stellenbesetzungsg.

Der RV hatte für den geprüften Zeitraum in seinen Prüfungsberichten festgestellt, dass die Bezüge der GF der GSWB unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.³⁴ In einem Schreiben vom 20. März 1995 vertritt der RV die Meinung, dass auch eine Überstundenpauschale auf Basis des Kollektivvertrages alternativ zur Verwendungszulage rechtskonform sei.

Der LRH befragte die Abteilung 8 nach den Rechtsgrundlagen für die in den Dienstverträgen vorgesehenen Bruttobezüge. Die Abteilung 8 verwies u.a. auf Berechnungen des RV, welche die maximalen GF-Gehälter von GBV jahresaktuell zeigen.³⁵ Diese Berechnungen stellte der RV dem LRH zur Verfügung.³⁶ Die im geprüften Zeitraum geltenden Dienstverträge der GF sehen Bruttobezüge vor, welche im Jahr 2011 innerhalb der höchstzulässigen Bezüge lagen, wenn man den Sachbezug für die Krankenzusatzversicherung nicht einbezieht. Ab 1. Jänner 2012 wurden die höchstzulässigen Bezüge jedenfalls überschritten; dies ist vor allem auf die zusätzlich gewährten Gehaltserhöhungen (Biennien) zurückzuführen. Innerhalb der 5 Jahre des geprüften Zeitraums betrug die Überzahlung für beide GF ohne Berücksichtigung der Sachbezüge insgesamt brutto rund 68.000 Euro, mit Berücksichtigung der Sachbezüge insgesamt brutto rund 96.000 Euro.

(2) Der LRH stellt fest, dass die Dienstverträge der beiden Geschäftsführer der GSWB im geprüften Zeitraum Bruttobezüge festlegten, welche die gesetzlich höchstzulässigen Bezüge überschreiten. Diese Gesetzesverstöße hat die Abteilung 8 (Finanz- und Vermögensverwaltung), die für die Entwürfe der Dienstverträge verantwortlich war, nicht erkannt. Auch der RV, der die Gebarung der GSWB jährlich prüft, hat diesen Umstand nicht beanstandet.

Der LRH kritisiert, dass die gesetzlich vorgesehenen Kontrollen durch den RV, den Aufsichtsrat sowie das Land als Aufsichtsbehörde über GBV versagt haben. Weiters hat die Finanz- und Vermögensverwaltung als Beteiligungsverwaltung offenbar die Interessen des Landes nicht angemessen vertreten.

³⁴ Prüfungsberichte über die regelmäßige gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 2011 bis 2015 der GSWB Seiten 8 und 9.

³⁵ Demnach besteht der maximale Bruttobezug eines GF aus dem Grundbezug der Dienstklasse IX Gehaltsstufe 6, der Dienstalterszulage, der Verwaltungsdienstzulage und einer Verwendungszulage im Ausmaß von 4 Biennien.

³⁶ Die in den Unterlagen des RV angegebenen Gehälter der GF stimmen nicht mit den Lohnkonten der GSWB überein. Eine Anfrage des LRH dazu blieb vom RV inhaltlich unbeantwortet.

- (3) *Das Amt der Landesregierung erklärt, kein Versagen der Kontrollinstanzen zu erkennen. Es verweist darauf, dass die beiden GF-Dienstverträge durch den damaligen AR-Vorsitzenden des GSWB unterfertigt und vorher mit den Beteiligungsverwaltungen von Stadt und Land Salzburg sowie mit dem RV abgestimmt worden seien. Letzterer habe in einem Schreiben an den AR-Vorsitzenden festgehalten, zu den Dienstverträgen keine Bedenken im Hinblick auf § 26 WGG zu haben. Diese Stellungnahme des RV sei Grundlage für die im Jahr 2010 erfolgte Gewährung von zwei weiteren Biennien gewesen. Dies werde aus Sicht des Amtes und des RV als WGG-konform erachtet.*

Nach der herrschenden Auslegung zu § 26 WGG würden bei Mehrfach Tätigkeiten eines GF in mehreren GBV die höheren Betragsgrenzen gemäß § 26 Abs. 4 WGG für alle Tätigkeiten in einer GBV und ihren Tochtergesellschaften gelten. Die beiden GF der GSWB führten auch die operativen Geschäfte der KgL. Somit würde eine Mehrfach Tätigkeit vorliegen und wäre § 26 Abs. 4 WGG anzuwenden. Die dort normierten höheren Betragsgrenzen würden die Bezüge der beiden GF einhalten.

Auch die GSWB verweist in ihrer Gegenäußerung auf ein Schreiben des RV aus dem Jahr 2010 an den Vorsitzenden des AR, in dem der RV feststelle, dass zu den vorgelegten Dienstverträgen mit den beiden GF keine Bedenken im Hinblick auf § 26 WGG bestünden. Die Feststellung des LRH, dass die Dienstverträge der beiden GF der GSWB im geprüften Zeitraum Bruttobezüge festlegen, welche die gesetzlich höchstzulässigen Bezüge überschreiten, wäre unrichtig.

Der RV stelle in seinen Prüfberichten über die gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre fest: „Die Bezüge der Geschäftsführer entsprechen unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den Bestimmungen des § 26 WGG.“ Für die Feststellung der gesetzlich höchst zulässigen Bezüge wären im Falle der GSWB-GF die Bestimmungen des § 26 Abs. 4 WGG heranzuziehen. Die GSWB sei gemessen am Umfang ihrer Verwaltungseinheiten die größte Einzelunternehmung aller gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs.

Die GF der GSWB führten auch die Geschäfte der KgL. Sie erhielten dafür kein besonderes Entgelt. Der Gesellschaftsvertrag der KgL sehe vor, dass sich die Gesellschafterin GSWB zur personellen und organisatorischen Abwicklung aller Verwaltungs-

tätigkeiten für die gegenständlichen städtischen Liegenschaften als wiederkehrende Leistung im Sinne des § 8 GmbH Gesetz verpflichtet. Dementsprechend erbringe die GSWB unmittelbar sämtliche Verwaltungsdienstleistungen, alle kaufmännisch erforderlichen Dienstleistungen und die technische Hausverwaltung samt laufender Instandhaltungen, Wohnungs- und Gebäudesanierungen. Die KgL beschäftige kein eigenes Personal. Über die wirtschaftliche Entwicklung und Tätigkeit der KgL werde von der Geschäftsführung, gleichzeitig mit dem Quartalsbericht der GSWB, auch ein Quartalsbericht an den Prüfungsausschuss und den AR der GSWB zur Kenntnis gebracht und beschlossen. Die GF der GSWB vertreten als Organmitglieder der KgL die GSWB in der Generalversammlung der KgL. Die GF der GSWB leiteten und führten daher das operative Geschäft der KgL.

Aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelung mit der KgL wäre § 26 Abs. 4 WGG anzuwenden. Die Bezüge der Geschäftsführung würden den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen, diese rechtliche Beurteilung würde auch der RV vertreten.

Ein Verordnungsentwurf des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft zur GRVO, der im 2. Quartal 2017 in Kraft treten soll, würde die Rechtmäßigkeit der GF-Bezüge bestätigen, da er vorsehe, dass sämtliche Tätigkeiten für Unternehmensbeteiligungen für die Anwendung von § 26 Abs. 4 WGG maßgeblich seien.

Die zusätzlichen monatlichen Biennien hätten für einen GF im Jahr 2012 brutto € 346,30 und im Jahr 2014 brutto € 351,20 betragen. Die monatlichen Sachbezüge für die Krankenzusatzversicherung hätten im Jahr 2015 für einen GF brutto € 122,40 und für den anderen GF brutto € 205,76 betragen. Die Summe der Sachbezüge habe im Prüfungszeitraum von 2011 bis 2015 insgesamt brutto € 18.605,40 betragen. Die vom LRH ermittelte Überzahlung von € 96.000 sei für die GSWB rechnerisch nicht nachvollziehbar.

- (4) Der LRH hält die Ausführungen des Amtes der Landesregierung und der GSWB zu den Dienstverträgen der GF aus folgenden Gründen für verfehlt:

Die beiden GF der GSWB waren hauptberuflich für diese Gesellschaft tätig. Ihre Bezüge beruhten auf Dienstverträgen mit der GSWB. Keiner der GF erhielt Bezüge aus an-

deren Vereinbarungen mit anderen Bauvereinungen. Damit fehlen die zwingenden Voraussetzungen für die Zulässigkeit höherer Bezüge nach § 26 Abs. 4 WGG.

Unbestritten ist, dass beide GF der GSWB im Rahmen ihrer Tätigkeit auch für die KgL tätig waren. Die KgL hat laut Firmenbuch allerdings eigene GF, die nicht mit den GF der GSWB ident sind. Nach der geltenden Rechtslage rechtfertigt jedoch keines der Argumente des Amtes und der GSWB höhere Bezüge, als sie § 26 Abs. 2 WGG festlegt. Wenn - wie von der GSWB gewünscht - sämtliche Tätigkeiten von GF in einer GBV und ihren Tochtergesellschaften von § 26 Abs. 4 WGG erfasst werden sollen, muss der Gesetzgeber diese Bestimmung ändern. Die Meinung des Amtes der Landesregierung, für Mehrfach Tätigkeiten eines GF in *mehreren* GBV würden die höheren Bezugsgrenzen gelten, widerspricht nicht nur der Rechtslage, sondern geht ins Leere, da die KgL keine GBV ist.

Die Prüfer des RV hatten in ihren Berichten festgestellt, dass die Bezüge der GF der GSWB unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Der LRH stellte bei seiner Prüfung fest, dass die Gehälter beider GF auf Grund ihrer Dienstverträge die in § 26 Abs. 2 WGG festgelegten Höchstgrenzen überschreiten. Daraufhin ersuchte der LRH die Prüfer des RV, diese Überzahlungen aufzuklären; dem sind die Prüfer bis zur Veröffentlichung des LRH-Berichts nicht nachgekommen.

Der LRH weist auf die Aussagen der GSWB hin, dass die Prüfer des RV keine Aufträge außerhalb des gesetzlichen Prüfungsauftrages erhalten dürfen. Der RV als Interessensvertretung hat in diesem Moment in seiner Eigenschaft als Sachverständiger einen Interessenkonflikt zwischen einem seiner Mitglieder und dem Auskunftssuchenden. Der LRH kritisiert, dass sich die mit der Kontrolle befassten Institutionen (Aufsichtsrat und Beteiligungsverwaltung des Landes) vor Unterfertigung der Dienstverträge keine unabhängige Meinung gebildet haben.

Jede der gesetzlich vorgesehenen Kontrollen hat künftig sicherzustellen, dass die BruttoBezüge der GF den Gesetzen und den darauf erlassenen Verordnungen entsprechen. Im Jahr 2017 betrifft dies den Abschluss des Dienstvertrags des GF für den kaufmännischen Bereich, der mit 1. August in Kraft treten soll.

Der LRH stellte der GSWB die Berechnung der Überzahlung nach Erhalt der Gegenäußerung zur Verfügung. Die Berechnung des LRH vergleicht im Zeitraum 2011 bis 2015 die Jahresbruttogehälter der GF mit dem gemäß § 26 Abs. 2 WGG höchstmöglichen Jahresbruttogehalt. Der LRH weist darauf hin, dass sich die gewährten Biennien sowohl auf das Grundgehalt als auch auf die Überstundenpauschale auswirkten. Die aus dem Biennium resultierende Erhöhung des Bruttogehaltes war höher, als die GSWB in ihrer Gegenäußerung angibt.

4.4. Stellenbeschreibungen, Dienstzeit, Einstufungen

- (1) Für ihre Angestellten verfügt die GSWB über aktuelle Stellenbeschreibungen. Diese sind genau strukturiert; sie geben die wesentlichen Inhalte der Aufgaben der Mitarbeiter verständlich wieder. Dargestellt wird der prozentuelle Anteil der jeweiligen Aufgaben im Gesamtaufgabenbereich des Mitarbeiters, was einen guten Überblick über das Arbeitspensum ermöglicht. In der Zielsetzung der Stelle (Mission) wird ihre grundlegende Funktion definiert. Darüber hinaus wird die Position des jeweiligen Mitarbeiters in der (Organisations-) Hierarchie abgebildet; Stellvertreter werden festgelegt. Die Stellenbeschreibungen enthalten weiters ein Anforderungsprofil, in dem die notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten des Stelleninhabers abstrakt aufgelistet werden; dies kann bei Nachbesetzungen als Grundlage herangezogen werden.

Die GSWB verfügt über ein elektronisches Dienstzeit-Erfassungssystem. Mitarbeiter sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Anwesenheit darin festzuhalten. Überstunden müssen von den Vorgesetzten und dem Geschäftsbereichsleiter ausdrücklich angeordnet werden. Die beiden GF und die Prokuristen der GSWB sind als leitende Angestellte vom Geltungsbereich des Arbeitszeitgesetzes ausgenommen. Sie führen keine Arbeitszeitaufzeichnungen; die Dienstverträge sehen keine Verpflichtung dazu vor.

Der LRH hat die Reisekostenabrechnungen der Angestellten der GSWB für das Jahr 2015 stichprobenartig geprüft. Diese Prüfung ergab keine Mängel.

Bei der Aufnahme von neuen Mitarbeitern hat die GSWB im geprüften Zeitraum die einschlägigen Vordienstzeiten in jedem der geprüften Fälle für die Grundeinstufung ange-

rechnet. Darüber hinaus wurden in einzelnen Fällen auch nicht einschlägige Vordienstzeiten angerechnet. Die GSWB verfügt über keinen verbindlichen Zulagenkatalog. In mehreren der stichprobenartig ausgewählten Fälle wurde die nach dem KV zulässige Einstufung beim Einstellungsgespräch durch eine Zulage aufgebessert. Ob eine Zulage zugestanden wird und wie hoch sie ist, hängt von den Verhandlungen ab und liegt im Ermessen der Geschäftsführung. Dies gilt etwa auch für außerordentliche Vorrückungen und Aufstockungen von Zulagen.

Die GSWB begründete Aufbesserungen mittels Zulagen damit, dass die Differenz zwischen den Erwartungen der Bewerber und den kollektivvertraglich vorgesehenen Einstufungen in Bereichen - wie bei den Bauleitern, dem kaufmännischen Bereich und bei geprüften Hausverwaltern - durch Zulagen geschlossen werden müsste.

(2) Der LRH fordert im Sinne der Sparsamkeit, bei Neueinstellungen von Mitarbeitern für die gehaltmäßige Einstufung nur einschlägige Vordienstzeiten anzurechnen. Ob Zulagen zugestanden werden und wie hoch sie sind, liegt im Ermessen der Geschäftsführung. Auf die Anregung zu Punkt 4.1. wird verwiesen.

(3) *Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass sie bei ihrer Suche nach speziell qualifizierten Mitarbeitern in Konkurrenz zu gewerblichen Bauträgern, Immobilienverwaltern und anderen GBV stehe. Einheitliche, starre Richtlinien über Art und Umfang von Zulagen seien mangels anderer Bonifikationen für eine erfolgreiche Personalakquisition hinderlich. Erfolgreiche Stellenbesetzungen mit qualifizierten Mitarbeitern aus der freien Wirtschaft setzten eine marktkonforme Entlohnung voraus und erforderten im Einzelfall auch Flexibilität bei der Anrechnung von Vordienstzeiten.*

(4) Der LRH hält seine Empfehlung für einheitliche Richtlinien über Art und Umfang der Zulagen aufrecht. Solche Richtlinien haben sich bei anderen Dienstgebern mit zur GSWB vergleichbaren Rahmenbedingungen bewährt. So erhalten etwa beim Land Salzburg Bedienstete im Baubereich im neuen Gehaltssystem Zulagen und Nebengebühren, die in einer Verordnung transparent geregelt sind. Ziel ist auch hier, durch zusätzliche Entlohnung für bestimmte Tätigkeiten eine marktkonforme Bezahlung zu erreichen.

Eine transparente, nachvollziehbare Grundlage für Zulagen ermöglicht es dem Land, auch bei starker Konkurrenz als attraktiver Arbeitgeber zu bestehen. Zudem ist diese Grundlage ein praktikables Instrument, um eine homogene und gerechte Bezahlung der Belegschaft sicherzustellen und dadurch letztlich auch für ein gutes und produktives Betriebsklima zu sorgen. Dem Arbeitnehmer bringt sie Klarheit über die jeweilige besoldungsrechtliche Einstufung und deren weiteren Verlauf.

5. Rechnungswesen

5.1. Allgemeines

- (1) Die GBV sind unabhängig von ihrer Größe und Rechtsform grundsätzlich gemäß UGB rechnungslegungspflichtig und somit zur Erstellung eines erweiterten Jahresabschlusses auf Basis einer doppelten Buchführung verpflichtet. Der erweiterte Jahresabschluss hat Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang und Lagebericht zu umfassen.³⁷

Um den spezifischen Besonderheiten von GBV bei der Erstellung des Jahresabschlusses zu entsprechen, sind ihre Bilanz und ihre Gewinn- und Verlustrechnung nach einer Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten zu gliedern (BGVO). Für die Buchführung gilt ein eigener Kontenrahmen. Dieser ist in Anlehnung an den Österreichischen Einheitskontenrahmen aufgebaut, weicht von diesem im Detail allerdings ab.

Die Gebarung der GBV hat sich neben den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit³⁸ im Besonderen nach den im WGG festgelegten Prinzipien zu richten.

³⁷ Grundlagen dafür sind Art. 1 § 23 Abs. 2 WGG in Verbindung mit § 189 Abs. 3 UGB sowie § 260 AktG.

³⁸ § Art. 1 § 23 Abs. 1 WGG.

5.2. Prüfung der Jahresabschlüsse durch den RV

- (1) Der RV muss die GBV in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung ihres Jahresabschlusses gemäß den Bestimmungen der PRVO prüfen. Die Prüfung übersteigt den Umfang einer Abschlussprüfung nach dem UGB, da sie auch eine Gebarungsprüfung umfasst. Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und mit einem Bestätigungsvermerk sowie einem Gebarungsvermerk zu versehen. Spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung muss der RV seine Prüfungsberichte u.a. der Landesregierung als Aufsichtsbehörde vorlegen.

Die Prüfung des RV umfasst die gesamte Geschäftsführung der GBV. Im Mittelpunkt stehen die wirtschaftlichen Verhältnisse (Vermögen- und Kapitalanlage, Zahlungsbereitschaft, Ertragslage und Wirtschaftlichkeit), die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und Geschäftskreises. Geprüft werden vor allem folgende Gesichtspunkte:³⁹

- **Gesetzeskonformität:** Beachtung der gesellschafts- und gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen, die geschäftliche Zuverlässigkeit der Verwaltung und die Zulässigkeit von Zahlungen an die Genossenschafter und Gesellschafter.
- **Geschäftsbetrieb:** Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes, als Verhältnis zwischen Leistung und Kosten, Einhaltung der Vorschriften über sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Geschäftsführung.
- **Rechnungslegung:** Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- **Wohnungswirtschaft:** Einhaltung gemeinnütziger Preisbestimmungen.

Diese Gesichtspunkte der Prüfung durch den RV decken sich im Wesentlichen auch mit jenen, die der LRH bei seiner Prüfung der Gebarung nach dem Prüfauftrag zu prüfen hatte.

³⁹ § 2 ff. Prüfungsrichtlinienverordnung [BGBl. Nr. 521/1979](#).

Die Prüfungsberichte des RV für die Geschäftsjahre 2011 bis 2015 der GSWB enthalten jeweils einen unbeschränkten Bestätigungsvermerk und Gebarungsvermerk.⁴⁰ Keine dieser Prüfungen hat zu einer Beanstandung geführt, die Prüfberichte enthalten lediglich Hinweise und Empfehlungen.

Für den geprüften Zeitraum hat der RV keine Mitteilungen an die Landesregierung im Sinne der PRVO verfasst. Solche Mitteilungen müssten dann erfolgen, wenn ein Prüfungsergebnis behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen lässt und wenn eine GBV in Prüfungsberichten enthaltene Mängel nicht behebt.

⁴⁰ Der Bestätigungsvermerk weist aus, dass die Durchführung und der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und der Lagebericht mit dem Jahresabschluss im Einklang steht. Der Gebarungsvermerk bringt zum Ausdruck, dass die Gebarung der GBV den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht (§ 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung [BGBl. Nr. 521/1979](#)).

5.3. Bilanz

(1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bilanz im geprüften Zeitraum:

Bilanz zum 31. Dezember										
	2011		2012		2013		2014		2015	
	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen										
Immaterielle Vermögensgegenstände	243.303	0,0	328.312	0,0	612.499	0,1	453.586	0,0	374.882	0,0
Sachanlagen	742.722.923	87,5	778.354.096	89,0	806.222.688	88,0	841.399.790	87,0	884.491.303	87,4
Finanzanlagen	7.000	0,0	7.000	0,0	7.000	0,0	7.000	0,0	7.000	0,0
	742.973.226	87,5	778.689.408	89,0	806.842.187	88,1	841.860.376	87,0	884.873.185	87,4
Umlaufvermögen										
Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	1.357.273	0,2	9.012.173	1,0	13.545.673	1,5	11.300.069	1,2	17.954.695	1,8
Forderungen und Verrechnungen	59.030.525	7,0	57.478.351	6,6	68.715.930	7,5	75.996.052	7,9	79.308.107	7,8
Wertpapiere	13.415.650	1,6	12.961.966	1,5	12.940.497	1,4	13.000.702	1,3	12.956.661	1,3
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.751.123	3,0	9.766.992	1,1	8.443.608	0,9	19.192.289	2,0	10.537.132	1,0
	99.554.571	11,8	89.219.481	10,2	103.645.708	11,3	119.489.111	12,4	120.756.596	11,9
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	6.263.531	0,7	6.167.486	0,7	6.077.646	0,7	5.981.016	0,6	5.881.338	0,6
Aktiva	848.791.328	100	874.076.376	100	916.565.542	100	967.330.503	100	1.011.511.119	100
Eigenkapital	140.343.484	16,5	146.402.921	16,7	153.476.549	16,7	162.320.313	16,8	172.564.170	17,1
Sonstige Rücklagen	97.619.523	11,5	91.781.779	10,5	86.226.796	9,4	80.500.826	8,3	74.358.783	7,4
Zwischensumme	237.963.007	28	238.184.700	27	239.703.345	26	242.821.139	25	246.922.953	25
Rückstellungen										
Abfertigungen und Altersvorsorge	17.055.319	2,0	19.457.450	2,2	21.236.696	2,3	22.844.559	2,4	24.458.581	2,4
Bautätigkeit	12.729.739	1,5	13.698.044	1,6	10.644.123	1,2	7.703.694	0,8	6.940.942	0,7
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	19.391.247	2,3	19.833.764	2,3	20.201.400	2,2	20.521.729	2,1	18.755.036	1,9
Übrige	553.613	0,1	613.081	0,1	582.551	0,1	698.299	0,1	663.995	0,1
	49.729.918	5,9	53.602.339	6,1	52.664.771	5,7	51.768.281	5,4	50.818.555	5,1
Verbindlichkeiten										
Darlehen für Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung	481.557.224	56,7	500.491.052	57,3	538.181.054	58,7	579.573.586	59,9	619.443.616	61,2
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	28.021.832	3,3	27.342.943	3,1	27.439.569	3,0	27.266.113	2,8	26.417.977	2,6
Darlehen sonstiger Art	21.742.501	2,6	21.042.857	2,4	21.842.018	2,4	25.613.386	2,6	28.396.555	2,8
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	15.238.850	1,8	17.491.959	2,0	16.871.930	1,8	17.706.182	1,8	19.265.524	1,9
Übrige Verbindlichkeiten	7.903.936	0,9	8.691.133	1,0	12.008.512	1,3	14.104.490	1,5	10.787.510	1,1
Kautionen	6.634.060	0,8	7.229.393	0,8	7.854.345	0,9	8.477.326	0,9	9.458.429	0,9
	561.098.403	66,1	582.289.336	66,6	624.197.426	68,1	672.741.083	69,5	713.769.611	70,5
Passiva	848.791.328	100	874.076.376	100	916.565.542	100	967.330.503	100	1.011.511.119	100

Tabelle 6: Bilanz

Das immaterielle Anlagevermögen betrifft EDV-Software.

Die **Sachanlagen** enthalten etwa unbebaute Grundstücke und Baurechte, Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum, sonstige Gebäude (Garagen, Abstellplätze, Lokale etc.) sowie nicht abgerechnete Bauten. Die Sachanlagen betragen zum 31. Dezember 2015 rund 884 Mio. Euro, der Großteil entfiel mit rund 481 Mio. Euro auf

Wohngebäude und mit rund 328 Mio. Euro auf nicht abgerechnete Bauten. Im dargestellten Zeitraum stiegen die Sachanlagen um rund 142 Mio. Euro; dies betrifft überwiegend die Wohngebäude und nicht abgerechneten Bauten.

Die **Finanzanlagen** resultieren aus der 20%igen Beteiligung der GSWB an der KgL.

Die **zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen** enthalten überwiegend unbebaute Verkaufsgrundstücke sowie nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser. Bei den Erwerbshäusern handelt es sich vor allem um zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäuser, aber auch Kindergärten und Seniorenheime.

Der Posten **Forderungen und Verrechnungen** enthält vor allem die „Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung“ sowie diverse Forderungen etwa aus Grundstücksverkehr, Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit. Zum 31. Dezember 2015 betrug der Posten Forderungen und Verrechnungen rund 79 Mio. Euro; der überwiegende Teil der Verrechnungen entfällt auf sogenannte Instandhaltungsvorlagen (rund 67 Mio. Euro). Dabei handelt es sich um Instandhaltungskosten, die weder durch laufende noch durch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgedeckt werden können. Die GSWB tritt in diesen Fällen in Vorlage, die Verrechnung erfolgt mit künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen als Teil der Mieten.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen **Wertpapiere** wurden laut Aussage der Geschäftsführung auch zur Deckung von Personalrückstellungen angeschafft.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen fast ausschließlich die Valorisierung der von den Mietern geleisteten Finanzierungsbeiträge.⁴¹

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im dargestellten Zeitraum von rund 140 Mio. Euro auf rund 173 Mio. Euro. Diese Erhöhung um rund 33 Mio. Euro resultiert aus den positiven Ergebnissen der Gesellschaft; diese wurden fast zur Gänze der Gewinnrücklage zugeführt. Die Ausschüttung ist gemäß WGG begrenzt, im geprüften Zeitraum wurde dem-

⁴¹ § 39 Abs. 28 WGG iVm § 17 WGG.

entsprechend jährlich ein Betrag von 111.664 Euro ausgeschüttet; das entspricht 3,5 % des Stammkapitals.

Der Posten **Sonstige Rücklagen** beinhaltet eine Rücklage unter dem Titel „Bewertungsreserve (Fehlbetrag) auf Grund von Entschuldungen“; diese stellt einen Sonderfall bei der Bilanzierung der GBV dar. Die Bewertungsreserve ergibt sich aus der Differenz zwischen den planmäßigen Abschreibungen der mit Fremdmitteln finanzierten Baukosten und den auf diese Fremdmittel geleisteten Tilgungen.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen und Altersvorsorge** sind unter dem Punkt 4. Personal erläutert.

Die **Rückstellungen für Bautätigkeit** wurden überwiegend für noch nicht abgerechnete Bauleistungen (Neubau) sowie für Gewährleistungs- und Schadenersatzverpflichtungen gebildet.

Die **Rückstellungen für Hausbewirtschaftung** betreffen hauptsächlich nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die den Mietern vorgeschrieben wurden und für künftige Instandhaltungsarbeiten zu verwenden sind.⁴²

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden für nicht konsumierte Urlaube, für Jubiläumsgelder und Prüfungskosten gebildet.

Die **Darlehen für Grundstücks- und Baukostenfinanzierung** betreffen ausschließlich Darlehen zur Finanzierung der Baukosten. Die Grundstückskosten wurden ausschließlich aus Eigenmitteln der GSWB finanziert. Zum 31. Dezember 2015 entfallen von diesen Verbindlichkeiten in Höhe von rund 619 Mio. Euro rund 73 % auf Förderungsdarlehen des Landes Salzburg; ein Jahr zuvor waren es rund 70 %.

Die **Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber** betreffen Grundstückskosten- und Baukostenbeiträge sowie Mietenvorauszahlungen. Bei den Grundstückskosten- und Baukostenbeiträgen handelt es sich um Eigenleistungen der Mieter, die gemäß § 17 WGG mit 1 % p.a. verwohnt werden.

⁴² Im Jahresabschluss als Bauerneuerungsrückstellung bezeichnet.

Die **Darlehen Sonstiger Art** enthalten fast ausschließlich Instandhaltungsdarlehen.

Die **Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung** resultieren überwiegend aus rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Unter den **übrigen Verbindlichkeiten** sind etwa Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr, aus Bauverträgen und aus der Verrechnung der Hausbewirtschaftung zusammengefasst.

Der Anhang zum Jahresabschluss enthält u.a. den Verbindlichkeitspiegel. Im Jahr 2015 wurden die Tilgungen der nächsten fünf Jahre bei den Posten, die Darlehen betreffen, erstmals korrekt zugeordnet. Zuvor waren die Tilgungen, wie das gesamte Darlehen, als langfristig betrachtet worden. In der Folge erhöhten sich die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem und bis zu fünf Jahren gegenüber dem Vorjahr wesentlich. Der RV regte erstmals für 2015 diese Änderung an, obwohl das UGB eine solche Regelung bereits seit 1991 vorsah. Im Anhang findet sich kein Hinweis, dass die Darstellung grundsätzlich geändert wurde. Darüber hinaus wurden auch im Verbindlichkeitspiegel 2015 die Vorjahreswerte ohne entsprechende Erläuterung adaptiert.

(2) Der LRH kritisiert, dass die Fristigkeit der Darlehen im jeweiligen Verbindlichkeitspiegel der Jahre 2011 bis 2014 falsch dargestellt wurde. Änderungen in der Darstellung wurden nicht entsprechend erläutert.

(3) Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass es sich bei den im Verbindlichkeitspiegel dargestellten Verbindlichkeiten fast zur Gänze um Darlehensverbindlichkeiten zur Ausfinanzierung geförderter Mietwohnobjekte handle. Die Rückzahlung erfolge durch die Vorschreibung kostendeckender Mieten, daher habe die Unterscheidung zwischen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten nicht die gleiche Relevanz wie bei einem nicht gemeinnützigen Wohnbauunternehmen. Beim Verbindlichkeitspiegel der Jahre 2011-2014 handle es sich um eine branchenübliche Darstellung, die vom RV in dieser Form bestätigt worden sei. Da der RV die Darstellungsänderungen von 2014 auf 2015 als nicht besonders wesentlich erachtet habe, habe die GSWB diese Änderung im Anhang nicht gesondert erläutert.

(4) Ein Verbindlichkeitspiegel liefert eine Übersicht über die künftige Liquiditätsbeeinflussung durch fällig werdende Verbindlichkeiten. Die Richtigkeit des Verbindlichkeitspiegels liegt folglich nicht nur im Interesse des Unternehmens, sondern bietet auch Informationen für die Gläubiger, unabhängig von der Gemeinnützigkeit eines Unternehmens. Die Bestimmung der Darstellung ergibt sich aus dem UGB, eine Ausnahme für GBV findet sich weder im UGB noch im WGG. Die Argumentation der GSWB ist daher nicht schlüssig.

5.4. Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Die folgende Tabelle zeigt die Gewinn- und Verlustrechnung im geprüften Zeitraum:

Gewinn- und Verlustrechnung										
	2011		2012		2013		2014		2015	
	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse										
Mieten	70.639.000	69,7	72.908.723	71,7	76.096.336	68,1	79.238.555	63,7	82.415.785	60,9
Betreuungstätigkeit	2.644.001	2,6	2.674.291	2,6	2.536.055	2,3	2.740.005	2,2	2.581.016	1,9
sonstige Betriebsleistungen	1.965.599	1,9	2.057.140	2,0	2.326.081	2,1	2.066.001	1,7	2.013.232	1,5
Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	7.431.987	7,3	2.324.649	2,3	1.608.094	1,4	7.035.898	5,7	7.498.280	5,5
übrige	1.238.987	1,2	1.207.848	1,2	1.195.733	1,1	1.136.035	0,9	1.179.337	0,9
	83.919.574	82,7	81.172.651	79,8	83.762.299	75,0	92.216.494	74,2	95.687.649	70,7
Aktiviert Verwaltungskosten	2.599.633	2,6	2.719.814	2,7	3.258.699	2,9	3.783.282	3,0	3.674.325	2,7
Sonstige betriebliche Erträge										
Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	13.979.693	13,8	16.522.665	16,3	22.972.062	20,5	27.271.544	21,9	33.062.378	24,4
übrige	785.203	0,8	1.204.071	1,2	1.804.007	1,6	1.203.361	1,0	2.825.917	2,1
	14.764.896	14,6	17.726.737	17,5	24.776.069	22,1	28.474.905	22,9	35.888.296	26,5
Betriebliche Erträge (Betriebsleistung)	101.284.103	100	101.619.201	100	111.797.066	100	124.474.681	100	135.250.270	100
Abschreibungen auf Sachanlagen	12.783.848	12,6	14.215.932	14,0	14.894.962	13,3	15.535.116	12,5	16.246.779	12,0
Kapitalkosten	10.146.564	10,0	10.632.036	10,5	10.431.262	9,3	10.959.552	8,8	11.413.969	8,4
Instandhaltungskosten	16.619.584	16,4	19.391.513	19,1	26.123.915	23,4	30.726.967	24,7	30.548.771	22,6
Verwaltungskosten										
Personalaufwand	7.325.160	7,2	10.627.891	10,5	9.740.652	8,7	9.848.882	7,9	10.343.933	7,6
Sachaufwand (einschl. Kosten der Organe)	2.071.227	2,0	2.312.439	2,3	2.394.803	2,1	2.546.384	2,0	2.399.387	1,8
	9.396.387	9,2	12.940.330	12,8	12.135.455	10,8	12.395.266	9,9	12.743.319	9,4
Betriebskosten	22.693.441	22,4	24.205.110	23,8	25.362.655	22,7	25.030.121	20,1	26.110.984	19,3
Aufwendungen für Sondereinrichtungen	410.899	0,4	411.465	0,4	454.078	0,4	411.625	0,3	442.796	0,3
Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	7.053.889	7,0	1.144.192	1,1	1.360.847	1,2	6.962.554	5,6	5.963.748	4,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.370.818	18,1	19.097.904	18,8	19.765.437	17,7	19.999.386	16,1	27.502.635	20,3
Betrieblicher Aufwand	97.475.429	96,1	102.038.482	100,5	110.528.610	98,8	122.020.588	98,0	130.973.002	96,7
Betriebsergebnis	3.808.674	3,8	-419.281	-0,4	1.268.456	1,1	2.454.093	2,0	4.277.268	3,2
Finanzergebnis	432.318	0,4	718.205	0,7	425.185	0,4	668.660	0,5	423.074	0,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.240.992	4,2	298.924	0,3	1.693.641	1,5	3.122.753	2,5	4.700.342	3,5
Steuern vom Einkommen	-18.438	0,0	-32.585	0,0	-10.179	0,0	1.515	0,0	19.013	0,0
Jahresüberschuss	4.222.554	4,2	266.339	0,3	1.683.462	1,5	3.124.268	2,5	4.719.355	3,5
Auflösung/Zuweisung von Rücklagen										
Auflösung/Zuweisung von sonstigen Rücklagen	3.734.417	3,7	5.904.762	5,8	5.501.829	4,9	5.831.160	4,7	5.636.166	4,2
Ergebnis vor Zuweisung Gewinnrücklagen	7.956.971	7,9	6.171.101	6,1	7.185.292	6,4	8.955.428	7,2	10.355.521	7,7
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-5.248.761	-5,2	-7.845.307	-7,7	-6.059.437	-5,4	-7.073.628	-5,7	-8.843.764	-6,5
Gewinnvortrag	5.248.761	5,2	7.845.307	7,7	6.059.437	5,4	7.073.628	5,7	8.843.764	6,5
Bilanzgewinn	7.956.971	7,9	6.171.101	6,1	7.185.292	6,4	8.955.428	7,2	10.355.521	7,7

Tabelle 7: Gewinn- und Verlustrechnung

Im geprüften Zeitraum stiegen die **Umsatzerlöse aus Mieten** um rund 11,8 Mio. Euro von rund 70,6 Mio. Euro auf 82,4 Mio. Euro. Die Mieten enthalten sämtliche den Bestandnehmern vorgeschriebene Entgelte einschließlich der Betriebskostennachverrechnung bzw. -gutschriften vermindert um Erlösschmälerungen und Mietenausfälle. Die Mietenausfälle auf Grund von Leerstehungen und uneinbringlichen Mietforderungen werden im Jahresabschluss als Verminderung der Umsatzerlöse dargestellt und sind im Detail unter Punkt 5.4.1. Leerstehungskosten und Mietenausfälle erläutert.

Die **Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit** enthalten insbesondere die gemäß ERVO verrechneten Verwaltungskostenzuschläge für die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten sowie Objekten der KgL. Sie lagen im geprüften Zeitraum zwischen rund 2,5 Mio. Euro und 2,7 Mio. Euro.

Die **Umsatzerlöse aus sonstigen Betriebsleistungen** enthalten etwa Kostenersätze für Heizkosten, Instandhaltung und Verwaltungskosten sowie Waschmünzenerträge.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens** betreffen den Verkauf von Erwerbshäusern, vor allem Eigentumswohnungen. Die Schwankungen im geprüften Zeitraum hängen mit der Anzahl und Art der verkauften Eigentumsobjekte zusammen.⁴³

Die **übrigen Umsatzerlöse** umfassen etwa die Erlöse aus der Verwohnung der Finanzierungsbeiträge, aus Sondereinrichtungen und Zuschüsse.

Der Posten **aktivierte Verwaltungskosten** beinhaltet Erträge, die aus Leistungen (Bauverwaltung und technische Leistungen⁴⁴) des eigenen Personals im Zusammenhang mit der Neubautätigkeit und der Großinstandsetzung resultieren. Die Berechnung dieser Erträge erfolgt auf Basis von pauschalen Verrechnungssätzen gemäß der ERVO. Die Erhöhung dieses Postens hängt mit erhöhten Instandhaltungskosten zusammen.

⁴³ So wurden etwa in den Jahren 2011 und 2014 Wohnungen und jeweils ein Kindergarten verkauft.

⁴⁴ Technische Leistungen beinhalten Planungsleistungen und Bauleitung, als Bauverwaltung werden alle übrigen administrativen Leistungen gesehen. Die Unterscheidung ist im Hinblick auf die ERVO relevant, da diese unterschiedliche Pauschalsätze für die Verrechnung vorsieht.

Die **Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung** resultieren hauptsächlich aus der Verrechnung in Zusammenhang mit Instandhaltungen. Bei den GBV werden gemäß UGB aktivierungsfähige Instandhaltungskosten nicht aktiviert, sondern als Aufwand gebucht. Als Ausgleich dafür werden entsprechende Erträge in Zusammenhang mit bereits geleisteten oder in Zukunft zu leistenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gebucht. Ein geringer Teil resultiert aus der Verrechnung von Betriebs- und Heizkosten. Die Erhöhung der Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung von rund 14 Mio. Euro auf rund 33 Mio. Euro korrespondiert mit der Entwicklung der Instandhaltungskosten; hängt im Jahr 2015 aber auch mit der Sanierung des Seniorenheimes Taxham zusammen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entfallen etwa auf Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen. Die Schwankungen im geprüften Zeitraum hängen wesentlich mit der Höhe der Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen (etwa Verkauf von Mietkaufwohnungen) zusammen.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten ausschließlich die Abschreibung von Wohngebäuden, unternehmenseigenem Miteigentum, sonstigen Gebäuden und nicht abgerechneten bezogenen Bauten. Gemäß WGG ist die Abschreibung nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vorzunehmen. Die Abschreibungsdauer darf höchstens 100 Jahre betragen.⁴⁵ Bei der GSWB werden Objekte mit Bezug bis 31. Dezember 1991 linear auf 100 Jahre und Objekte mit Bezug ab 1. Jänner 1992 sowie adaptierte ältere Objekte linear auf 50 Jahre abgeschrieben. Baurechtsobjekte werden grundsätzlich linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes abgeschrieben. Die Abschreibung der Bürogebäude und der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter dem Posten Verwaltungskosten als Sachaufwand ausgewiesen.

Bei den **Kapitalkosten** handelt es sich um über die Miete weiterverrechnete Zinsbelastungen aus aufgenommenen Darlehen zur Baukostenfinanzierung und aus „Bauzinse“ für die Einräumung von Baurechten.

⁴⁵ Siehe dazu die ERVO.

Die **Instandhaltungskosten** betreffen alle angefallenen Kosten für laufende Instandhaltung, Großinstandsetzungen und Brauchbarmachungen bei im Eigentum der GSWB stehenden Objekten.

Die **Verwaltungskosten** umfassen den Personalaufwand (siehe Punkt 0.) sowie den Sachaufwand einschließlich der Kosten der Organe (siehe Punkt 0.).

Die **Betriebskosten** umfassen die für Mietobjekte angefallenen und weiterverrechneten Betriebskosten und auch Heizkosten. In den Betriebskosten ist auch der Personalaufwand für die Arbeiter (Hausbesorger, Anlagenbetreuer, Gebietsbetreuer) enthalten.

Die **Aufwendungen für Sondereinrichtungen** beinhalten vor allem die an Fremdadnehmer weiterverrechneten Heizkosten sowie die Betriebskosten für Großwaschanlagen.

Die **Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens** betreffen die ausgetragenen Werte (Buchwertabgänge) der bezogenen Eigentumsobjekte bzw. der übereigneten Wohnungen bestehender Erwerbsobjekte. Diesen Aufwendungen stehen entsprechende Umsatzerlöse gegenüber.

Die Entwicklung der **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wird unter Punkt 0. erläutert.

Der **Betriebserfolg** war im geprüften Zeitraum mit Ausnahme des Jahre 2012 positiv. Das negative Betriebsergebnis 2012 hängt damit zusammen, dass der aperiodische Personalaufwand in diesem Jahr besonders hoch war.

Das **Finanzergebnis** war im geprüften Zeitraum positiv. Die Erträge der Finanzgebarung beinhalten vor allem Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Zinsen aus Wertpapieren sowie Zinsen aus Instandhaltungsvorlagen. Die Aufwendungen aus der Finanzgebarung betreffen vor allem die Verzinsung der Pensionsrückstellung, Bankspesen sowie die Verzinsung der Kauttionen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Körperschaftsteuer für die bestehenden Ausnahmegeschäfte gemäß § 7 Abs. 4 WGG.

Die **Auflösung und Zuweisung zu sonstigen Rücklagen** betreffen die Erhöhung bzw. die Verminderung des Postens „Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen“. Hier erfolgt ein Ausgleich zwischen dem in der Miete weiterverrechneten Aufwand im Zusammenhang mit der Tilgung der Baudarlehen und der Abschreibung der Objekte.

Im geprüften Zeitraum wurde vom Gewinn - nach entsprechendem Beschluss der Gesellschafter - jährlich ein Betrag von 111.664 Euro ausgeschüttet und der Restbetrag einer **Gewinnrücklage** zugewiesen.

Beurteilungen zur Ertragslage der GSWB werden unter Punkt 5.4. dargestellt.

5.4.1. Leerstellungskosten und Mietenausfälle

- (1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten sowie der gesamten Leerstellungskosten:

Entwicklung leerstehende Wohneinheiten					
	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl leerstehende Wohneinheiten zum Bilanzstichtag					
wegen Wohnungssanierung	42	21	45	47	28
wegen Abverkauf	5	4	4	6	7
fremde Vergaberechte	47	73	61	74	76
Eigenvergabe	17	41	58	27	40
Zwischensumme	111	139	168	154	151
wegen Abbruch	105	94	81	56	16
Gesamt	216	233	249	210	167
Anzahl leerstehende Wohneinheiten im Jahresdurchschnitt					
	176	246	225	196	180
Anzahl der jährlichen Wohnungswechsel					
	1.237	1.119	1.210	1.271	1.289
Entwicklung Leerstellungskosten					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Leerstellungskosten Wohnungen ohne Abbruchobjekte	332	615	553	471	616
Leerstellungskosten Geschäftsräume, Tiefgaragen und Abstellplätze	189	218	269	208	268
Leerstellungskosten Abbruchobjekte	146	226	234	350	262
Leerstellungskosten gesamt	667	1.059	1.056	1.029	1.146

Tabelle 8: Leerstehende Wohneinheiten und Leerstellungskosten

Wegen des geplanten Abbruchs von Objekten standen Wohnungen in größerem Umfang in Salzburg (Strubersiedlung) und Zell am See (Einödsiedlung) aber auch in Kaprun, Schwarzach und Saalfelden leer. Der Rückgang der wegen Abbruch leer stehenden Wohneinheiten hängt mit der etappenweisen Umsetzung dieser Projekte zusammen.

Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen im Jahresdurchschnitt war im Jahr 2012 am höchsten und ging in den folgenden Jahren kontinuierlich zurück.

Die Anzahl der Wohnungswechsel beeinflusst die Leerstellungskosten. Eine höhere Zahl der Wohnungswechsel bewirkt in der Regel höhere Leerstandsmonate und -kosten. Nach einem Rückgang im Jahr 2012 stieg die Zahl der Wohnungswechsel kontinuierlich an. Mit dem S.WFG 2015 wurde eine Bestimmung in Kraft gesetzt, die einen Wohnungswechsel im Bereich der geförderten Mietwohnungen erschwert, indem ein solcher an bestimmte Bedingungen geknüpft wird.⁴⁶

Laut den Protokollen des AR der Jahre 2011 bis 2014 lagen in diesem Zeitraum keine strukturellen Leerstellungen vor; auch die den Protokollen zugrunde liegenden Quartalsberichte informierten darüber, dass keine strukturellen Leerstellungen bestünden. Bei strukturellen Leerstellungen handelt es sich laut Erklärung des kaufmännischen GF laut Protokoll der AR-Sitzung vom 26. September 2013 um solche, die länger als 6 Monate bestehen.

Die Quartalsberichte ab Jänner 2015 halten fest, dass „objektbezogen“ keine strukturellen Leerstellungen bestünden. Dies vermerkt auch das Protokoll der AR-Sitzung vom 18. März 2015; der Begriff „objektbezogene strukturelle Leerstellung“ wurde nicht definiert.

Der LRH erhob, dass in Einzelfällen auch nicht für den Abriss vorgesehene Wohnungen länger als 6 Monate leer standen. Im Jahr 2014 konnten 20 solche Wohnungen wiedervermietet werden, die davor zwischen sieben und 32 Monate leer standen. Im Jahr 2015 waren es 22 Wohnungen; diese standen zwischen sieben und 48 Monate leer. Gründe für eine längere Leerstandsdauer waren in diesen Fällen oft der hohe Mietpreis oder eine schwierige Zuweisung der dafür zuständigen Gemeinde.

Die Leerstellungskosten erhöhten sich im Jahr 2012 stark und blieben in den Folgejahren auf diesem Niveau. Die abweichende Entwicklung der Leerstellungskosten zur Anzahl der durchschnittlich leerstehenden Wohnungen hängt mit der unterschiedlichen Miethöhe der Wohnungen (Größe, Kategorie, etc.) zusammen.

⁴⁶ Vergleiche § 11 Abs. 1 Z 2 S.WFG 2015.

Die Mietenausfälle und Mietenrückstände haben sich wie folgt entwickelt:

Mietenausfälle und Mietenrückstände					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Mietenausfälle (Ausbuchung von uneinbringlichen Mietforderungen)	49.000	34.000	84.000	100.000	116.000
Mietenrückstände im Jahresdurchschnitt	1.087.000	1.120.000	1.307.000	1.442.000	1.442.000

Tabelle 9: Mietenausfälle und Mietenrückstände

Die Mietenausfälle - verursacht vor allem durch Delogierungen und Verlassenschaften - erhöhten sich im geprüften Zeitraum wesentlich. Die im Jahresdurchschnitt ausständigen Mieten stiegen von rund 1,1 Mio. Euro im Jahr 2011 auf rund 1,4 Mio. Euro im Jahr 2015; im Vergleich dazu erhöhte sich in diesem Zeitraum das Verhältnis der Mietenrückstände zum Jahres-Soll (vorgeschriebene Mieten einschließlich Betriebskosten) von 1,45 % auf 1,51 %.

Im geprüften Zeitraum waren die Kosten für Leerstehungen und Mietenausfälle mit der eingehobenen Rücklagenkomponente nicht gedeckt. Der RV hat ab dem Jahr 2012 Maßnahmen zur Verringerung der Leerstehungskosten aufgetragen.

Die Anzahl der Verfahren bei Gericht und der Schlichtungsstelle haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl der Verfahren bei Gericht und bei der Schlichtungsstelle					
	2011	2012	2013	2014	2015
Klagen bei Gericht wegen Räumung und ausständiger Mietforderungen	698	594	647	732	717
sonstige Gerichtsverfahren	35	39	41	40	35
Verfahren bei der Schlichtungsstelle	2	1	0	2	1

Tabelle 10: Anzahl der Verfahren bei Gericht und bei der Schlichtungsstelle

Die Verfahren bei Gericht betrafen fast ausschließlich Klagen wegen Räumung und ausständiger Mietforderungen.

(2) Der Aufsichtsrat der GSWB wurde in den Jahren 2011 bis 2014 darüber informiert, dass es keine strukturellen Leerstellungen gab. Dem AR wurde eine Definition vorgelegt, wonach strukturelle Leerstellungen ab einer Leerstandsdauer von sechs Monaten vorliegen. Der LRH erhob, dass sehr wohl im geprüften Zeitraum Wohnungen länger als sechs Monate leer standen. Der LRH kritisiert, dass der Aufsichtsrat unzureichend oder unvollständig informiert wurde. Der ab dem Jahr 2015 verwendete Begriff „objektbezogene strukturelle Leerstellung“ wurde gemäß den Protokollen des AR nicht definiert.

Der LRH fordert, dass die Geschäftsführung den AR künftig über die einzelnen Arten der Leerstellung und den aktuellen Stand ausführlich informiert und dies protokollarisch korrekt festgehalten wird; dies insbesondere im Hinblick auf die derzeit bestehende Wohnungsknappheit.

In diesem Zusammenhang verweist der LRH auf die wiederholte Forderung des RV, Maßnahmen zur Verminderung der Leerstellungskosten zu setzen.

(3) *Die GSWB verweist in ihrer Gegenäußerung auf das Protokoll einer AR-Sitzung vom 26. September 2013, das zeige, dass die Geschäftsführung auch über einzelne Fälle von länger als sechsmonatigen Leerstellungen berichtet habe. Im Verhältnis zur Gesamtwohnungsanzahl bewegten sich diese Leerstellungen im Prüfungszeitraum jeweils zum Jahresultimo zwischen 0,02 % und 0,21 % der Gesamtwohnungsanzahl. Auch diese Wohnungen hätten nach längerem Leerstand wieder vermietet werden können.*

Die gesamten Leerstellungen im Prüfungszeitraum zum Jahresultimo bewegten sich zwischen 0,56 % und 0,84 % der Gesamtwohnungsanzahl. Eine Studie der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ergebe einen strukturellen Leerstand aller österreichischen Bauvereinigungen von 0,48 % (GSWB zwischen 0,02 % und 0,21 %), und einen gesamten Leerstand bis zur Wiedervermietung von 2,4 % (GSWB zwischen 0,56 % und 0,84 %).⁴⁷

In der Sitzung des Prüfungsausschusses des AR vom 6. Juni 2016 habe der Prüfer des RV festgestellt, dass die Geschäftsführung der GSWB den Leerstellungen die not-

⁴⁷ Diese Studie über die durchschnittlichen Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Verankerung des Generationenausgleichs im WGG ist laut GSWB auf der Homepage des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft öffentlich zugänglich.

wendige Aufmerksamkeit widme; er habe u.a. auch auf die große Zahl der verwalteten Wohnungen und die im Verhältnis dazu geringe Anzahl von leerstehenden Wohnungen verwiesen.

Die GSWB merkt an, dass die Vergaberechte für die Mietwohnungen überwiegend bei den Gemeinden und anderen Institutionen lägen, auf deren Abwicklung die GSWB nur bedingt Einfluss nehmen könne. Ebenso könnten Verlassenschaftsverfahren zu längeren Leerstehungen führen. Einzelne längere Leerstehungen ergäben sich fast ausschließlich in strukturschwachen ländlichen Regionen. Der vom LRH vorgebrachte Konnex zwischen strukturellen Leerstehungen und einer bestehenden Wohnungsknappheit sei für die GSWB nicht nachvollziehbar.

(4) Laut Protokoll der AR-Sitzung vom 26. September 2013 führte der kaufmännische Direktor aus, dass strukturelle Leerstehungen nur vereinzelt vorkommen. Für den LRH lässt diese Information keine Aussage darüber zu, ob über konkrete Einzelfälle von strukturellen Leerstehungen berichtet wurde. Der dem Protokoll beiliegende Quartalsbericht gibt an, dass keine strukturellen Leerstehungen bestehen.

Der LRH hält deshalb seine Kritik vollinhaltlich aufrecht.

5.4.2. Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe

(1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachaufwandes einschließlich der Kosten der Organe im Detail:

Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Raumkosten (inkl. Abschreibungen für Büroräume)	242.195	262.008	256.925	256.312	263.878
Abschreibungen und Reparaturen der Geschäftsausstattung	278.997	317.948	381.726	409.410	437.612
Büromaterial, Drucksorten, Fachliteratur	36.169	41.135	54.838	52.223	43.893
Fernsprech- Porti- und Telegrammkosten	130.288	153.990	132.786	158.649	156.947
EDV-Wartung, EDV-Zubehör und Reparatur	215.765	267.043	327.438	304.662	311.136
Kopierkosten	88.014	85.433	84.023	96.859	74.087
Reisekosten	91.075	81.139	86.904	86.863	87.969
Kosten Gebietsbetreuer	99.008	113.003	114.911	118.031	120.659
Verbandsbeitrag	89.449	78.635	71.336	71.137	71.669
Rechts- und Beratungskosten	237.245	225.677	117.778	173.941	195.875
Prüfungskosten	76.928	76.000	79.478	79.837	84.386
Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentations- und Werbungskosten	257.237	257.011	217.141	187.068	202.774
Fortbildung	46.699	66.846	64.402	47.665	39.646
Versicherungen	37.103	48.081	62.576	70.969	46.237
Arbeitsmedizin	15.488	16.272	16.624	16.854	19.152
Internet - Homepage	31.041	36.178	34.038	28.148	26.621
Externe Bauverwaltung GIK/KgL	36.736	37.310	46.430	74.557	36.883
Bezogene Fremdleistungen	0	74.877	127.052	56.454	30.275
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	10.602	6.550	5.092	7.146	6.005
Dienstauto	5.897	7.436	7.539	9.033	7.965
Invalideausgleichstaxe	1.649	2.093	2.407	10.366	8.661
Kundenzufriedenheit/ Lieferantenzertifizierung	0	0	41.710	37.881	50.774
Jubiläumsfeier "75 Jahre GSWB"	0	0	17.917	146.182	0
Sonstige Verwaltungskosten	41.016	55.082	41.188	42.425	72.300
Kosten der Organe	2.627	2.691	2.544	3.714	3.985
Summe	2.071.227	2.312.439	2.394.803	2.546.384	2.399.387

Tabelle 11: Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe

Die Raumkosten beinhalten die Abschreibung jener Gebäude, in denen die Verwaltung der GSWB untergebracht ist und die nicht der Vermietung dienen, sowie die Betriebskosten einschließlich Strom und Reinigung.

Der Aufwand für die Abschreibung und Reparatur der Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich von rund 279.000 Euro im Jahr 2011 auf rund 438.000 Euro im Jahr 2015. Diese Erhöhung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sich die Abschreibung für Software um rund 123.000 Euro erhöhte; der Aufwand für Reparaturen stieg um rund 36.000 Euro. In den Jahren 2012 und 2013 schaffte die GSWB Softwarelizenzen in Höhe von insgesamt rund 706.000 Euro an. Dabei handelt es sich überwiegend um ein speziell für GBV angepasstes Buchhaltungsprogramm sowie Module für die Hausverwaltung und Gebäudesanierung. Der im Jahr 2015 erhöhte Reparaturaufwand hängt mit Lieferungen und Leistungen an der Schließanlage des Bürogebäudes in Höhe von rund 31.000 Euro zusammen. Der LRH erhob, dass diese Lieferungen und Leistungen im Zeitraum 2005 bis 2013 erbracht wurden und in diesen Jahren keine Rückstellungen gebildet wurden.

Der Aufwand für Büromaterial, Drucksorten und Fachliteratur war in den Jahren 2013 und 2014 vergleichsweise hoch. Im Jahr 2013 wurde eine Rechnung in Höhe von 5.000 Euro auf Grund eines Kontierungsfehlers irrtümlich auf dem Konto Büromaterial, Drucksorten gebucht.

Beim Aufwand für Fernsprech-, Porti- und Telegrammkosten ist im Jahr 2012 eine Rechnung über rund 9.500 Euro enthalten, die fälschlicherweise auf diesem Konto gebucht wurde.

Der gestiegene Aufwand für EDV-Wartung, EDV-Zubehör und Reparatur hängt wesentlich mit der Anzahl der neu abgeschlossenen Wartungsverträge und Lizenzen zusammen.

Die dem Sachaufwand zugordneten Kosten für Gebietsbetreuer betreffen jene Kosten, die nicht einzelnen Objekten zugordnet werden, sondern für die Verwaltung anfallen.

Der Rückgang auf dem Konto Verbandsbeitrag von rund 89.000 im Jahr 2011 auf rund 72.000 Euro im Jahr 2015 hängt mit einer geänderten Buchungsweise des Mitgliedsbeitrages an den Verband der GBV zusammen. Im Jahr 2011 wurden sowohl der Grundbeitrag in Höhe von rund 69.000 Euro als auch der Mitgliedsbeitrag an den Landesverband und an die Bildungsakademie der GBV in Höhe von insgesamt rund 20.000 Euro auf dem Konto Verbandsbeitrag gebucht. Im Jahr 2012 wurden die Mitgliedsbeiträge zum Teil und ab dem Jahr 2013 zur Gänze auf dem Konto sonstige Verwaltungskosten gebucht. Diese Umstellung ist auf eine Empfehlung der Prüfer des RV zurückzuführen.

Die Rechts- und Beratungskosten fielen etwa für Steuerberatung, Unternehmensberatung und Mietzinsklagen an. Die in den Jahren 2011 und 2012 verhältnismäßig hohen Aufwendungen sind teilweise darauf zurückzuführen, dass die in diesen Jahren angefallenen Aufwendungen für das Projekt Kundenzufriedenheit und Lieferantenzertifizierung auf diesem Konto erfasst wurden; diese betragen im Jahr 2011 rund 58.500 Euro und im Jahr 2012 rund 29.700 Euro. Ab dem Jahr 2013 wurde dieser Aufwand auf einem eigenen Konto gebucht. Auch fielen im Jahr 2011 besondere Rechtsanwaltskosten für einen Rechtsstreit an. Im Jahr 2012 entstanden Beratungskosten in Zusammenhang mit Personaleinstellungen. In den Jahren 2014 und 2015 waren außerordentlich hohe Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit zwei Klagen enthalten.

Die Prüfungskosten betreffen die Aufwendungen für die jährliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den RV.

Der Aufwand „Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentations- und Werbungskosten“ umfasst etwa Aufwendungen für Inserate, Sponsoring, das halbjährlich erscheinende Kundenmagazin, den Geschäftsbericht sowie Beilagen zu Tageszeitungen. Auch die Kosten des für die Öffentlichkeitsarbeit zuständigen freien Mitarbeiters sind hier enthalten; dafür fielen etwa im Jahr 2015 rund 50.000 Euro an. In den Jahren 2012 und 2013 war der Aufwand für Inserate wegen Personalsuche leitender Angestellter vergleichsweise hoch.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt im Land Salzburg zeichnet sich seit Jahren dadurch aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot bei Weitem übersteigt. Dies ist auch beim geförderten Wohnbau der Fall. In einem Nachfragemarkt dient die

Werbung einer GBV grundsätzlich nicht dazu, ihren Umsatz oder Marktanteil zu steigern; vielmehr beschränkt sich der Nutzen von Werbung weitgehend darauf, ihre Leistungen herauszuheben.

Der in den Jahren 2012 und 2013 höhere Aufwand für Fortbildung hängt mit verstärkten IT-Schulungen sowie mit einem speziellen Führungskräfte-Training zusammen.

Der Aufwand für Versicherungen stieg bis zum Jahr 2014 an. Dies hängt mit einem neu abgeschlossenen Vertrag für eine Manager-Haftpflichtversicherung (für Vertreter juristischer Personen und deren Aufsichtsorgane) sowie mit der Erhöhung des Honorarpauschales für den Versicherungsmanagementvertrag zusammen. Der besonders hohe Aufwand im Jahr 2014 und der vergleichsweise niedrige Aufwand im Jahr 2015 ist auf falsche Abgrenzungen dieser neuen Versicherungen zurückzuführen.

Der Aufwand für bezogene Fremdleistungen betrifft externe Baubetreuung und Leiharbeitskräfte, die zur Abdeckung von Auslastungsspitzen im Kundencenter eingesetzt werden. Im Jahr 2013 waren auch in der Buchhaltung Leiharbeitskräfte erforderlich.

Der gestiegene Aufwand für die Invalidenausgleichstaxe hängt mit der Pensionierung eines begünstigten Mitarbeiters zusammen.

Der Aufwand für das Jubiläum „75 Jahre GSWB“ betrug insgesamt rund 174.000 Euro.⁴⁸ Dieser Aufwand resultiert vor allem aus der Herausgabe eines Buches, der Produktion eines Filmes und der Festveranstaltung.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten vor allem den Aufwand für Saalmieten, Grundbuchsauszüge, Gutachten und ab dem Jahr 2012 auch den Mitgliedsbeitrag an den Verband der GBV.

(2) Der Landesrechnungshof stellt fest, dass Schwankungen bei einzelnen Posten des Sachaufwandes mit einer nicht korrekten Periodenabgrenzung, Kontierungsfehlern oder einer Änderung der Buchungsweise zusammenhängen. Der Landesrechnungshof for-

⁴⁸ Davon wurden 10.000 Euro im Jahr 2012 auf das Konto Öffentlichkeitsarbeit-PR gebucht.

dert, auf eine korrekte Periodenabgrenzung und Buchung zu achten und das IKS entsprechend zu verbessern.

(3) Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass in den Jahren 2011 bis 2015 insgesamt 13.086 Buchungen im Sachaufwand manuell gebucht worden seien. Die vier vom LRH festgestellten fehlerhaften Buchungen auf Grund von Abgrenzungs- oder Kontierungsfehlern entsprächen 0,03 % aller manuellen Buchungen des Sachaufwandes. Trotz des angewendeten und im IKS festgelegten 4-Augen-Prinzips könnten individuelle Fehler nicht ausgeschlossen werden. Die GSWB sehe keine Veranlassung das IKS deshalb zu ändern.

(4) Der LRH hält fest, dass die aufgezeigten Fehler lediglich auf einer Stichprobengröße (bewusste Auswahl) von rund 200 Belegen der im geprüften Zeitraum vorgenommenen Buchungen basieren. Der von der GSWB angegebene Prozentsatz einer Fehlerquote von 0,03 % ist methodisch falsch; ein Rückschluss auf die Grundgesamtheit der Buchungen ist nur mit Berücksichtigung der Stichprobengröße zulässig. Daraus ergibt sich eine Fehlerquote von 2 %. Rechnet man dies auf die Gesamtheit der manuell erfolgten Buchungen hoch, so ergibt sich eine Fehleranzahl von rund 260 Falschbuchungen. Für den LRH ist es daher nicht nachvollziehbar, dass der GSWB eine Veränderung des IKS als nicht notwendig erscheint.

5.4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- (1) Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Detail:

Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	17.051.148	17.786.102	17.810.204	18.759.116	24.781.034
Übrige betriebliche Aufwendungen					
Aussiedlungskosten	384.615	236.232	612.496	319.934	166.462
Abrisskosten	212.369	99.853	318.928	238.734	0
Weiterer nicht verrechnungsfähiger Aufwand für bebaute und unbebaute Grundstücke	178.054	444.311	441.979	238.297	414.602
Zuweisungen zu Wertberichtigungen von Forderungen	237.231	17.017	353.851	195.176	211.541
Ausbuchungen (von Forderungen)	276.600	262.965	191.853	225.688	316.796
Zuweisungen zu Rückstellungen	16.000	219.000	0	276	1.593.310
Spenden und Förderungen	13.222	19.030	27.770	19.822	15.319
Sonstige Übrige betriebliche Aufwendungen	1.578	13.394	8.355	2.343	3.572
Summe Übrige betriebliche Aufwendungen	1.319.670	1.311.802	1.955.232	1.240.270	2.721.602
Summe Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.370.818	19.097.904	19.765.437	19.999.386	27.502.635

Tabelle 12: Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung betreffen überwiegend die Betriebs- und Heizkostenverrechnung, die Zuführung zu rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen sowie die Verminderung von Forderungen aus Instandhaltungsvorlagen. Die Erhöhung im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr hängt vor allem mit der Sanierung des Seniorenheimes Taxham zusammen und korrespondiert mit der Erhöhung der Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung.

Aussiedlungskosten und Abrisskosten fielen im geprüften Zeitraum überwiegend für Objekte in Salzburg (Strubersiedlung) und Zell am See (Einödsiedlung) an.

Der nicht verrechnungsfähige Aufwand für bebaute und unbebaute Grundstücke resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Gewährleistungsaufwendungen. Die nicht verrechnungsfähigen Aufwendungen fielen überwiegend für jeweils ein Objekt in Seekirchen und Saalfelden sowie zwei Objekte in der Stadt Salzburg an.

Die Zuweisung zu Wertberichtigungen von Forderungen entfallen hauptsächlich auf Wertberichtigungen von Instandhaltungsvorlagen und nur zu einem geringen Teil auf Wertberichtigungen von Mietenforderungen.

Der Posten Ausbuchungen (von Forderungen) beinhaltet Rechts- und Delogierungskosten, die Ausbuchung von Instandhaltungsvorlagen wegen Abriss der Objekte, Leerstellungskosten auf Grund von Abrechnungen des Vorjahres, sowie sonstige Korrekturen.

Die Zuweisungen zu Rückstellungen im Jahr 2012 betreffen Rechtskosten und Prozessrisiken sowie das damit in Zusammenhang stehende Baukostenrisiko für ein Objekt in Seekirchen. Im Jahr 2015 wurden Rückstellungen für Sanierungskosten für zwei Objekte in der Stadt Salzburg und für Prozesskosten gebildet.

5.5. Betriebsabrechnungsbogen

- (1) GBV haben gemäß GRVO einen Betriebsabrechnungsbogen zu erstellen. Darin werden die Verwaltungskosten (Personal- und Sachaufwendungen) den verschiedenen Gebärungsbereichen (Hausbewirtschaftung, Bautätigkeit, Großinstandsetzung, Grundstücksverkehr) anteilig zugerechnet. Am Beginn einer Periode erfolgt zur Aufteilung des Personalaufwandes eine direkte Zuordnung der einzelnen Mitarbeiter zu den Geschäftsbereichen auf Grund ihres Tätigkeitsfeldes. Der Sachaufwand wird den Gebärungsbereichen nicht direkt zugerechnet, sondern dies erfolgt entsprechend dem Verteilungsschlüssel des Personalaufwandes.

Der Betriebsabrechnungsbogen ist die Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und die Analyse der Ertragslage nach Gebärungsbereichen.

5.6. Ergebnis nach Gebarungsbereichen

(1) Im Lagebericht der GSWB wird das Betriebsergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung (das sogenannte operative Ergebnis) gegliedert nach folgenden Sparten dargestellt:

- Hausbewirtschaftung (einschließlich Kostenstelle KgL)
- Bautätigkeit (einschließlich Kostenstelle Kundeninformation)
- Großinstandsetzung
- Grundstücksverkehr

Diese Darstellung ist auch Grundlage für die Analyse der Ertragslage durch den RV, dessen Bericht weitere detaillierte Darstellungen zur Hausbewirtschaftung enthält. Die Spartenergebnisse wurden insofern ergänzt, als auch die Rücklagenverrechnung (Auflösung und Zuweisung des Postens „Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen“) und der im Betriebsabrechnungsbogen erfasste aperiodische Aufwand oder Ertrag berücksichtigt wurden, um eine aussagekräftige Analyse der Entwicklung zu ermöglichen:⁴⁹

⁴⁹ Diese Vorgangsweise entspricht auch der Analyse der Spartenergebnisse des RV.

Ergebnisse nach Gebarungsbereichen					
	2011	2012	2013	2014	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung					
Erträge	90.278.038	95.448.253	105.359.995	112.407.754	121.278.728
Aufwendungen	-85.383.915	-94.466.204	-102.250.363	-108.051.094	-117.007.244
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	4.894.123	982.049	3.109.632	4.356.660	4.271.484
Rücklagenverrechnung	3.734.417	5.904.762	5.501.829	5.831.160	5.636.166
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Rücklagen	8.628.540	6.886.811	8.611.461	10.187.820	9.907.650
periodenfremder Ertrag/Aufwand lt. BAB	-29.942	1.639.892	1.117.993	856.865	1.089.887
Ergebnis Hausbewirtschaftung periodisch	8.598.598	8.526.703	9.729.454	11.044.684	10.997.537
Bautätigkeit					
Erträge	1.977.077	1.916.229	2.076.887	2.185.828	2.022.833
Aufwendungen	-3.106.892	-4.082.474	-3.592.814	-4.043.898	-5.706.359
Ergebnis aus der Bautätigkeit	-1.129.815	-2.166.245	-1.515.927	-1.858.070	-3.683.526
periodenfremder Ertrag/Aufwand lt. BAB	-16.366	746.937	531.404	523.639	569.491
Ergebnis Bautätigkeit periodisch	-1.146.181	-1.419.308	-984.523	-1.334.431	-3.114.035
Großinstandsetzung					
Erträge	1.291.067	1.434.695	1.964.641	2.331.865	2.093.998
Aufwendungen	-1.299.057	-1.967.424	-2.371.161	-2.361.808	-2.096.594
Ergebnis aus der Großinstandsetzung	-7.990	-532.729	-406.520	-29.943	-2.596
periodenfremder Ertrag/Aufwand lt. BAB	-7.351	421.205	394.465	319.624	304.383
Ergebnis Großinstandsetzung periodisch	-15.341	-111.524	-12.055	289.681	301.787
Grundstücksverkehr					
Erträge	7.737.921	2.820.023	2.395.543	7.549.234	9.854.710
Aufwendungen	-7.685.565	-1.522.379	-2.314.272	-7.563.788	-6.162.804
Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr	52.356	1.297.644	81.271	-14.554	3.691.906
Summe Ergebnisse der Gebarungsbereiche	7.489.432	8.293.516	8.814.147	9.985.381	11.877.195

Tabelle 13: Ergebnisse nach Gebarungsbereichen

Der Posten Rücklagenverrechnung enthält einen „Ausgleich“ zwischen dem in der Miete als Ertrag weiterverrechneten Aufwand für die Tilgung der Baudarlehen und der planmäßigen Abschreibungen der mit Fremdmitteln finanzierten Baukosten der Objekte. Dieser Posten wird beim Ergebnis der Hausbewirtschaftung hinzugezählt. Der beim Ergebnis der jeweiligen Sparte berücksichtigte aperiodische Aufwand und Ertrag entspricht den Werten des BAB und resultiert vor allem aus Zuführungen zur Pensionsrückstellung sowie Pensionsauszahlungen.

Ergebnis Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung lag unter Berücksichtigung der Rücklagenverrechnung und aperiodischer Faktoren im geprüften Zeitraum zwischen 8,5 Mio. Euro und 11 Mio. Euro. Der Prüfungsbericht des RV enthält eine Analyse, welche Komponenten zu einem positiven bzw. negativen Ergebnis führen.

Folgende Faktoren trugen wesentlich zu einem positiven Ergebnis bei:

- Eigenmittelverzinsung
- Entgelt gemäß § 14 Abs. 7 WGG (Auslaufannuität)
- Wiedervermietungsentgelte
- eingehobene Rücklagenkomponente (für Leerstehungen und Mietenausfälle)
- Ergebnis der Kostenstelle ordentliche Hausverwaltung⁵⁰ (ohne aperiodischem Ertrag/Aufwand)

Diese Ertragsmöglichkeiten sind durch das WGG gedeckt. Die positiven Faktoren (ohne Kostenstelle ordentliche Hausverwaltung) betragen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre jährlich in Summe rund 9,7 Mio. Euro; im Jahr 2015 lagen sie bei rund 11,2 Mio. Euro.

Das positive Ergebnis der Kostenstelle ordentliche Hausverwaltung resultiert insbesondere aus der Verrechnung der in der ERVO vorgesehenen pauschalen Verwaltungsentgelte, die höher waren, als die tatsächlichen Kosten.

Folgende Faktoren trugen wesentlich zu einer Verminderung des Ergebnisses bei:

- Wertberichtigung von Instandhaltungsvorlagen
- Forderungsausbuchungen (Wertberichtigung Mietforderungen, Ausbuchung von Vorlagen wegen Abriss, Leerstehungs-, Delogierungs- und Rechtskosten)
- Leerstellungskosten und Mietenausfälle
- Leerstellungskosten für Abbruchobjekte

⁵⁰ Diese Kostenstelle ist nicht mit dem Geschäftsbereich Hausverwaltung der GSWB gleichzusetzen.

Diese negativen Faktoren betragen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre jährlich in Summe rund 1,4 Mio. Euro; im Jahr 2015 lagen sie bei rund 1,6 Mio. Euro.

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung von 2012 auf 2013 um rund 1,2 Mio. Euro ist vor allem auf gestiegene Entgelte gemäß § 14 Abs. 7 WGG und Wiedervermietungsentgelte sowie auf ein besseres Ergebnis der ordentlichen Hausverwaltung zurückzuführen. Im Jahr 2012 wirkte sich insbesondere der vermehrte Aufwand der Hausverwaltung für die Projektvorbereitung von Gebäudesanierungen negativ aus. Im Jahr 2013 aber auch in den Folgejahren lag das Ergebnis der ordentlichen Hausverwaltung deutlich im positiven Bereich.

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung von 2013 auf 2014 um rund 1,3 Mio. Euro ist auf gestiegene Entgelte gemäß § 14 Abs. 7 WGG, Wiedervermietungsentgelte und die Eigenmittelverzinsung sowie auf eine weitere Erhöhung des Ergebnisses der ordentlichen Hausverwaltung zurückzuführen. Auch wirkte sich die Verminderung von negativen Faktoren (Wertberichtigung von Instandhaltungsvorlagen, Leerstellungskosten ohne Abbruchobjekte) positiv auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung aus.

Ergebnis Bautätigkeit

Das Ergebnis der Bautätigkeit lag unter Berücksichtigung von aperiodischen Faktoren im geprüften Zeitraum zwischen minus 1 Mio. Euro und minus 3,1 Mio. Euro. Negative Faktoren, die das Ergebnis beeinflussten, waren Gewährleistungs- sowie Sanierungsaufwendungen, Prozesskosten, Kostenübernahmen und nachträgliche Baukosten. Diese negativen Faktoren waren im Jahr 2012 aber vor allem im Jahr 2015 vergleichsweise hoch, in der Folge war auch das Ergebnis in 2015 wesentlich schlechter als in den vorangegangenen Jahren. Diese negativen Faktoren hängen überwiegend mit der Bautätigkeit der Vorjahre zusammen und können daher ebenso als aperiodisch betrachtet werden; sie werden im BAB jedoch nicht in Abzug gebracht. Im Jahr 2015 betragen solche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit der Vorjahre rund 2 Mio. Euro.

In Zusammenhang mit diesen negativen Ergebnissen sind die sogenannten WGG-Komponenten zu berücksichtigen. WGG-Komponenten in Bezug auf die Bautätigkeit sind künftige Erträge aus der Realisierung von nicht aktivierungsfähigen aber im Rahmen der Miete verrechenbaren Kosten, wie etwa Grundstücksbevorratungskosten oder Kosten für die Information der Wohnungsnutzer. Es kommt zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und zu buchmäßigen Anlaufverlusten. Diese Verluste werden in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen. Die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte Hausbewirtschaftung dargestellt. In den Jahren 2011, 2013 und 2014 waren diese WGG-Komponenten höher als das negative Ergebnis. In den Jahren 2012 und 2015 war das Ergebnis auch unter Berücksichtigung der WGG-Komponenten negativ.

Ergebnis Großinstandsetzung

Das Ergebnis Großinstandsetzung war unter Beachtung von aperiodischen Faktoren in den Jahren 2011 und 2013 geringfügig negativ. Das Jahr 2012 zeigt mit minus 112.000 Euro das schlechteste Ergebnis; das hängt mit einem erhöhtem Aufwand für Projektvorbereitungen zusammen, der sich jedoch erst in den Folgejahren auf das Bauvolumen auswirkte. In den Jahren 2014 und 2015 war das Ergebnis mit rund 290.000 Euro und 302.000 Euro positiv. Die Verbesserung der Ergebnisse ab dem Jahr 2013 hängt damit zusammen, dass das Großinstandsetzungsvolumen in den Jahren 2013 bis 2015 wesentlich höher war als in den Vorjahren; damit erhöhten sich auch die Erträge aus aktivierten Verwaltungskosten und es verbesserte sich in der Folge das Ergebnis.

Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr

Die Ergebnisse aus dem Grundstücksverkehr schwankten im geprüften Zeitraum zwischen rund minus 15.000 Euro und plus 3.692.000 Euro. Diese Schwankungen hängen maßgeblich mit der Höhe der Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens (vor allem Eigentumswohnungen), den Erträgen aus dem Abgang von

Anlagevermögen (insbesondere Verkauf von Mietkaufwohnungen, aber auch Einzelhäuser, Teil- und Trenngrundstücke) und mit der Höhe der Abbruch- und Aussiedlungskosten zusammen, die der Sparte Grundstücksverkehr zugerechnet werden. So waren etwa im Jahr 2012 die Abbruch- und Aussiedlungskosten besonders niedrig und der Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens hoch; das Ergebnis lag in der Folge bei rund 1,3 Mio. Euro. In den Jahren 2013 und 2014 hingegen waren die Abbruch- und Aussiedlungskosten vergleichsweise hoch, was zu einem wesentlich schlechteren Ergebnis in diesen Jahren führte. Zusätzlich wirkte sich im Jahr 2014 der vergleichsweise niedrige Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens aus. Im Jahr 2015 trugen sowohl der außergewöhnlich hohe Ertrag aus dem Abgang vom Anlagevermögen als auch der hohe Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens zum positiven Ergebnis in Höhe von rund 3,7 Mio. Euro bei; auch waren die Abbruch- und Aussiedlungskosten vergleichsweise gering.

Die Analyse der Ergebnisse aus den Gebahrungsbereichen zeigt, dass die Gewinne der GSWB überwiegend aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung resultieren. Diese Gewinne stammen aus der Eigenmittelverzinsung, der Auslaufannuität, aus Wiedervermietungsentgelten und der ordentlichen Hausverwaltung. Im Geschäftsbereich Grundstücksverkehr wurden in den Jahren 2012 und 2015 Gewinne erwirtschaftet.

Die Gewinnerzielungsmöglichkeiten sind durch das WGG gedeckt und sollen im Wege des Generationenausgleichs künftigen Mietern zu Gute kommen.

5.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

- (1) Eine Bilanzanalyse anhand der allgemein gültigen erfolgs- und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen ist in der gemeinwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft nur beschränkt aussagekräftig. Dies, weil GBV eine rechtliche Sonderstellung genießen und für sie besondere Grundprinzipien gelten (z.B. Kostendeckungsprinzip). Aus diesem Grund werden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage grundsätzlich anhand jener „finanziellen Leistungsindikatoren“ analysiert, die auch der RV bei seinen Prüfungen gemäß WGG anwendet. Dabei werden die Vermögens- und Kapitalanlage (einschließlich der Höhe des

Reservekapitals)⁵¹, die Zahlungsbereitschaft (Liquidität) und die Ertragslage branchenspezifisch beurteilt. Weiters wird die Wirtschaftlichkeit für die Bereiche Bautätigkeit (Bautätigkeit-Bauverwaltung und Großinstandsetzung) und Verwaltungstätigkeit beurteilt.⁵² Zudem werden gemäß URG die fiktive Schuldentilgungsdauer und die Eigenmittelquote ermittelt.

5.7.1. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

- (1) Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit werden unter Zugrundelegung des Betriebsabrechnungsbogens die Kosten der Verwaltung zu den erbrachten Leistungen in Beziehung gesetzt;⁵³ der aperiodische Personalaufwand wird dabei abgezogen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieser Kennzahlen im geprüften Zeitraum. Vom RV wurden für die Bereiche Bautätigkeit - Bauverwaltung sowie für die Verwaltungstätigkeit Branchenkennzahlen zur Verfügung gestellt.⁵⁴

⁵¹ § 7 Abs. 6 WGG.

⁵² § 5 Abs. 1 PRVO.

⁵³ § 5 Abs. 5 PRVO.

⁵⁴ Bei den Branchenkennzahlen für das Jahr 2015 handelt es sich um vorläufige Werte, die endgültigen Werte können laut Mitteilung des RV noch geringfügig abweichen.

Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit					
	2011	2012	2013	2014	2015
Bautätigkeit - Bauverwaltung					
Bauvolumen in Mio. Euro	57,96	49,97	52,78	56,21	54,66
Verwaltungskosten in Mio. Euro	1,88	1,67	1,76	1,85	1,85
Verwaltungskosten in % des Bauvolumens	3,24	3,34	3,34	3,29	3,39
Richtsatz	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40
Unterschreitung Richtsatz in %	-4,7	-1,8	-1,8	-3,2	-0,3
Branchendurchschnitt in %	2,90	2,90	2,80	2,90	2,90
Median Unterschreitung Richtsatz in %	-14,2	-13,9	-16,3	-14,6	-15,4
Verwaltungstätigkeit					
durchschnittliche Verwaltungseinheiten	36.243	37.330	37.496	37.871	38.625
Verwaltungskosten in Mio. Euro	5,37	6,02	5,63	5,49	6,08
Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit	148,17	161,38	150,14	144,95	157,44
Richtsatz	162,46	166,54	170,41	173,17	175,69
Unterschreitung Richtsatz in %	-8,8	-3,1	-11,9	-16,3	-10,4
Branchendurchschnitt	154,00	161,00	162,00	163,00	167,00
Median Unterschreitung Richtsatz in %	-8,2	-7,4	-7,7	-8,1	-8,1
Großinstandsetzung - Bauverwaltung					
Großinstandsetzungsvolumen in Mio. Euro	14,15	18,96	24,86	26,58	27,70
Verwaltungskosten	0,57	0,75	0,72	0,73	0,73
Verwaltungskosten in % des Großinstandsetzungsvolumens	4,00	3,96	2,90	2,75	2,63
Richtsatz	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40
Über-/Unterschreitung Richtsatz in %	17,6	16,5	-14,7	-19,1	-22,6

Tabelle 14: Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Die Bereiche Bautätigkeit und Großinstandsetzung gliedern sich in Bauverwaltung und technische Leistungen, für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird nur der Teilbereich Bauverwaltung herangezogen.

Im Bereich der Bautätigkeit - Bauverwaltung wurde der festgelegte Richtsatz in Höhe von 3,4 % von der GSWB jeweils geringfügig unterschritten. Damit war die Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich gegeben. Die Verwaltungskosten in Prozent des Bauvolumens lagen bei der GSWB zwischen 3,24 % und 3,39 % und waren somit deutlich höher als der Branchendurchschnitt, der bei 2,9 % liegt. Im Branchendurchschnitt wurde der Richtsatz zwischen 13,9 % und 15,4 % unterschritten, bei der GSWB lag die Unterschreitung zwischen 0,3 % und 4,7 %.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit ist der vom RV angegebene Richtsatz mit der Struktur der Verwaltungseinheiten abgestimmt.⁵⁵ Im diesem Bereich wurde der festgelegte Richtsatz von der GSWB jeweils unterschritten; damit war die Wirtschaftlichkeit gegeben. Im österreichischen Branchendurchschnitt wurde der Richtsatz zwischen 7,4 % und 8,2 % unterschritten, mit Ausnahme des Jahres 2012 lag die GSWB besser als der Branchendurchschnitt.

Im Bereich der Großinstandsetzung wurde in den Jahren 2011 und 2012 der festgelegte Richtsatz in Höhe von 3,4 % von der GSWB überschritten und die Wirtschaftlichkeit war somit nicht gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in diesen Jahren ein erhöhter Aufwand für Projektvorbereitungen anfiel, der sich erst in den Folgejahren auf das Bauvolumen auswirkte. Der RV zog bei seiner Beurteilung zur Glättung des schwankenden Sanierungsvolumens einen 3-Jahres-Betrachtungszeitraum heran; innerhalb dieses Zeitraumes war die Wirtschaftlichkeit im Jahr 2011, nicht aber im Jahr 2012 gegeben. In den Jahren 2013 bis 2015 konnte die GSWB den festgelegten Richtsatz jeweils unterschreiten; die Wirtschaftlichkeit war in diesen Jahren gegeben. Für diesen Bereich lagen keine Branchenkennzahlen vor.

(2) Nach Ansicht des LRH war die Wirtschaftlichkeit im geprüften Zeitraum in den Bereichen Bautätigkeit und Verwaltungstätigkeit gegeben, da die festgelegten Richtsätze unterschritten wurden.

Im Bereich der Bautätigkeit waren die Verwaltungskosten deutlich höher als der Branchendurchschnitt. Der LRH empfiehlt, diesbezüglich das Verbesserungspotenzial zu suchen und zu nutzen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit lag die GSWB mit Ausnahme des Jahres 2012 mit ihren Verwaltungskosten unter dem Branchendurchschnitt.

Im Bereich der Großinstandsetzung überschritten die Verwaltungskosten in den Jahren 2011 und 2012 den Richtsatz. Ab dem Jahr 2013 hat jedoch eine positive Entwicklung eingesetzt. Derartige Entwicklungen werden vom LRH begrüßt.

⁵⁵ Der Richtsatz wird vom RV für jede GBV gesondert berechnet. Dabei wird die Struktur der verwalteten Einheiten (Anzahl der Wohnungen, Lokale, Garagen, Abstellplätze) berücksichtigt.

5.7.2. Vermögens- und Kapitallage

- (1) Grundlage für die Beurteilung der Vermögens- und Kapitallage ist die Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens und des langfristig zur Verfügung stehenden Kapitals. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Deckungsgrades und der Fristenkongruenz zwischen Investitionen und Finanzierung. Weiters wird die jeweilige Deckung bzw. Unterdeckung nach Berücksichtigung der so genannten Finanzierungsspitzen und WGG-Komponenten dargestellt:

Vermögens- und Kapitallage nach Fristigkeit zum 31. Dezember										
	2011		2012		2013		2014		2015	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%						
Langfristig gebundenes Vermögen	783.913	92,4	829.649	94,9	868.401	94,8	908.804	93,9	964.732	95,4
Nicht langfristig gebundenes Vermögen	64.878	7,6	44.427	5,1	48.165	5,2	58.527	6,1	46.779	4,6
Vermögen	848.791	100	874.076	100	916.566	100	967.331	100	1.011.511	100
Kapital langfristig zur Verfügung stehend	770.706	90,8	788.336	90,2	830.107	90,5	876.397	90,6	922.215	91,2
Kapital nicht langfristig zur Verfügung stehend	78.085	9,2	85.740	9,8	86.459	9,5	90.934	9,4	89.296	8,8
Kapital	848.791	100	874.076	100	916.566	100	967.331	100	1.011.511	100
Vorläufige Unterdeckung langfristiges Vermögen versus langfristiges Kapital	-13.207		-41.313		-38.294		-32.407		-42.517	
Saldo der Finanzierungsspitzen	2.117		17.186		17.238		12.501		14.056	
Unterdeckung Langfristiges Vermögen versus langfristiges Kapital	-11.090		-24.127		-21.056		-19.906		-28.461	

Tabelle 15: Vermögens- und Kapitallage nach Fristigkeit zum 31. Dezember

Die Gegenüberstellung des langfristigen Vermögens und des langfristigen Kapitals zeigt eine vorläufige Unterdeckung im gesamten Zeitraum. Entsprechend der PRVO ist auch der Saldo aus Finanzierungsspitzen zu berücksichtigen. Die Finanzierungsspitze wird je Bauprojekt separat berechnet und ergibt sich aus der Differenz zwischen den zum Bilanzstichtag gebuchten Grundstücks- und Baukosten und den bisher getätigten und geplanten Finanzierungsmitteln (Über- bzw. Unterfinanzierung). Auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Finanzierungsspitzen zeigt sich im gesamten Prüfungszeitraum eine Unterdeckung.

Um den Besonderheiten der GBV Rechnung zu tragen, sind weitere Faktoren wie unbebaute Grundstücke, stille Reserven (WGG-Komponenten) oder schwer verwertbare Objekte zu berücksichtigen⁵⁶. Diese WGG-Komponenten stellen künftige Erträge aus der Realisierung von nicht aktivierungsfähigen aber im Rahmen der Miete verrechenbaren Kosten dar, wie etwa Grundstücksbevorratungskosten oder Kosten für die Information der Wohnungsnutzer.

Unter Berücksichtigung der WGG-Komponenten - diese lagen zwischen 16,4 Mio. Euro und 21,7 Mio. Euro - und der Möglichkeit der Umfinanzierung des unbebauten Grundstücksbestandes, der zwischen 9,4 Mio. Euro und 11,8 Mio. Euro lag, konnte die jeweilige Unterdeckung ausgeglichen werden. Daher beurteilte der RV in seinen jährlichen Prüfungen die Vermögens- und Kapitallage jeweils als geordnet. In den Jahren 2012, 2013 und 2014 verwies er jedoch darauf, dass sämtliche langfristigen Investitionen unter Beachtung der Auswirkungen auf die Vermögens- und Kapitallage getätigt werden sollten.

Die Unterdeckung hat sich zu den Bilanzstichtagen 2012 und 2015 gegenüber dem Vorjahr wesentlich erhöht. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Ausgaben für die Anschaffung von unbebauten Grundstücken sowie für die Durchführung von Instandhaltungen aus Eigenmitteln deutlich über dem jeweiligen Bilanzgewinn lagen.

Abgeleitet aus dem Prinzip der Vermögenswidmung besteht für GBV die Verpflichtung, ihr Eigenkapital für die regelmäßige Bautätigkeit zu verwenden. Kommt die GBV dieser Baupflicht nach und verfügt dennoch über überschüssiges Eigenkapital (Reservekapital), so ist dieses innerhalb von drei Jahren entsprechend zu verwenden. Eine GBV verfügt über Reservekapital, wenn Eigenkapital vorhanden ist, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 % verwendet wurde.⁵⁷

Die Berechnungen des RV ergaben, dass die GSWB zu den Bilanzstichtagen der Jahre 2011 bis 2015 über kein Reservekapital gemäß WGG verfügte.

⁵⁶ § 5 Abs. 2 PRVO.
⁵⁷ § 7 Abs. 6 WGG.

Die folgende Tabelle soll Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit der GSWB in den Jahren 2011 bis 2015 geben; sie zeigt die Liquidität zum Bilanzstichtag:

Liquidität zum 31. Dezember					
	2011	2012	2013	2014	2015
Flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen in Mio. Euro	52,4	31,5	35,3	41,5	34,7
kurzfristige Verbindlichkeiten in Mio. Euro	7,9	9,3	10,1	13,8	10,8
Deckungsgrad in %	659 %	338 %	347 %	302 %	321%

Tabelle 16: Liquidität zum 31. Dezember

Die flüssigen Mittel enthalten den Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere des Umlaufvermögens. Die Fristigkeit der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt für diese Kennzahl drei Monate.

Die GSWB verfügte im geprüften Zeitraum über ausreichend Liquidität. So überwogen in den Jahren 2012 bis 2015 die kurzfristig verfügbaren Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten jeweils um mehr als das Dreifache. Im Jahr 2011 war die Liquidität zum Bilanzstichtag besonders hoch, der Rückgang im Jahr 2012 ist im Wesentlichen auf die Verminderung der flüssigen Mittel um rund 16,4 Mio. Euro auf Grund des Erwerbs von Grundstücken zurückzuführen.

(2) Der LRH stellt fest, dass die Wertpapiere des Umlaufvermögens sowohl als flüssige Mittel wie auch als Deckung der Personalrückstellungen betrachtet werden. Der LRH regt aus Sicht der Risikominimierung an, die Wertpapiere des Umlaufvermögens entweder nur einer Widmung zuzuführen oder die jeweilige Nutzung den einzelnen Wertpapieren eindeutig zuzuordnen.

(3) Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass nach Auskunft des RV aufgrund der Eigenkapitalverwendungsvorschriften im § 1 Abs. 2 WGG Wertpapiere in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft branchenüblich im Umlaufvermögen ausgewiesen würden. Die Höhe der Wertpapiere betrage rund die Hälfte der in der Bilanz gebildeten Personalrückstellungen.

5.7.3. Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer

- (1) Diese Kennzahlen nach dem URG sind unabhängig von der Unternehmensform anzuwenden und gelten als Grundlage für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Zudem geben sie Auskunft über einen möglichen Reorganisationsbedarf. Die folgende Tabelle zeigt die Kennzahlen der GSWB im geprüften Zeitraum:

Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG					
	2011	2012	2013	2014	2015
Eigenmittelquote	28,1 %	27,3 %	26,3 %	25,1 %	24,4 %
fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren	4,17	6,78	8,49	5,45	32,33

Tabelle 17: Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG

Gemäß URG besteht für ein Unternehmen Reorganisationsbedarf wenn die Eigenmittelquote unter 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer über 15 Jahre liegt.

Die Eigenmittelquote zeigt das Verhältnis von Eigenkapital plus sonstiger Rücklagen zum Gesamtkapital abzüglich der Anzahlungen für Wohnungen und Grundstücke. Sie ging im geprüften Zeitraum zwar stetig leicht zurück, lag aber jeweils deutlich über der geforderten 8 %-Grenze.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer zeigt, wie lange es theoretisch dauern würde, bis alle eingegangenen Schulden aus selbst erwirtschafteten Finanzmitteln abgedeckt sind. In den Jahren 2011 bis 2014 lag die Kennzahl innerhalb der gemäß URG geforderten Frist, im Jahr 2015 wurde diese deutlich überschritten. Ausschlaggebend für diese Überschreitung ist, dass die für die Berechnung maßgebliche Bestimmung (§ 7 Abs. 7 WGG)⁵⁸ mit 28. Dezember 2015 aufgehoben wurde. So sind nun Darlehen, die zur Ausfinanzierung von Wohnhäusern dienen, bei der Berechnung dieser Kennzahl zur Gänze einzubeziehen. Der LRH verwendet bei der Darstellung der fiktiven Schuldentilgungsdauer die vom RV erhobenen Kennzahlen. Laut Auskunft des RV sei die im Jahr 2015 ausgewiesene Dauer von 32,33 Jahren nicht besorgniserregend und sei auf-

⁵⁸ Verbindlichkeiten der Bauvereinigung, die der langfristigen Finanzierung von Baulichkeiten dienen und dem Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs (§ 14 Abs. 1 Z 1 und 2) oder dem Preis für die Übertragung ins Eigentum (§§ 15 und 15a) von Wohnungen und Geschäftsräumen zugrunde liegen, sind bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 des Unternehmensreorganisationsgesetzes, BGBl. I Nr. 114/1997, in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Ausfallsrisiko an Mieten, Nutzungsentgelten oder Kaufpreiszahlungen entspricht.

grund der Gesetzesänderung bundesweit bei allen GBV im Jahr 2015 entsprechend angestiegen.

(2) Der LRH stellt fest, dass die Eigenmittelquote im geprüften Zeitraum stetig sank. Dies ist ein Hinweis auf die fehlende Eigenkapitalunterlegung des Wachstums der GSWB. Der LRH regt an, dass der Aufsichtsrat der Geschäftsführung Mindesthöhen der wirtschaftlich relevanten Kennzahlen vorgibt und diese nicht an betriebswirtschaftlichen Mindestanforderungen sondern klar risikoavers festgelegt werden.

(3) *Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass sich ihre Eigenmittelquote in 25 Jahren, abhängig von der jeweiligen Neubautätigkeit und der jeweiligen Wohnbauförderungsfinanzierung, zwischen 24 % und 32 % bewegt habe.⁵⁹ Damit bewege sich die Eigenmittelquote der GSWB im Betrachtungszeitraum stets zwischen dem Median und dem Bestwert der gesamten Branche und damit in einem ausreichenden Bereich. Mit ihrer Eigenmittelquote erhalte die GSWB bei Bankfinanzierungen die höchste Bonitätsstufe.*

(4) Die Eigenmittelquote der GSWB zum 31. Dezember 2015 ist die niedrigste seit dem Jahr 1991. Die Eigenmittelquote nimmt seit dem Jahr 2005 ab - seit dem Jahr 2009 jährlich zwischen 0,7 und 1,2 %-Punkte. Der LRH erkennt hier einen negativen Trend, der entsprechend festzustellen war. Auf die Grafik der GSWB, die in der Gegenäußerung der GSWB enthalten ist, wird verwiesen.

⁵⁹ Die GSWB illustriert diese Aussage mit einer grafischen Darstellung.

5.8. Objektbuchhaltung und Entgeltkalkulation

- (1) Die GSWB hat wie alle GBV einen Nachweis über die angefallenen Kosten zu erbringen, welcher als Grundlage für das an die Mieter verrechnete Entgelt herangezogen wird. Dies begründet sich primär aus dem WGG (Kostendeckungsprinzip), aber auch aus unternehmens- und steuerrechtlichen Normen. Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass das Entgelt nicht höher aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist. Die Einhaltung der Kostendeckung ist objektweise, das heißt für jedes Bauobjekt oder eine wirtschaftliche Einheit von einzelnen Bauobjekten festzustellen.

Zu diesem Zweck werden beim jeweiligen Objekt (Kostenträger) die direkt zurechenbaren Kosten (z.B. Grund- und Herstellungskosten) bzw. bei Vermietung die laufenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Betriebs-, Instandhaltungs-, Finanzierungskosten) unmittelbar erfasst.

Bei der Kalkulation des Entgelts können in bestimmten Fällen anstelle tatsächlich nachgewiesener Kosten Pauschalsätze entsprechend der ERVO angesetzt werden. Für folgende Kosten können laut ERVO Pauschalsätze verrechnet werden:

- Zinsen für Eigenmittel,
- Verwaltungskosten für Miete und Eigentum (je Wohneinheit),
- Kosten für Bauverwaltung und sonstige Kosten bei Neubau,
- Kosten für Bauverwaltung und Bauüberwachung bei Großinstandsetzung.

Die GSWB verrechnet grundsätzlich die in der ERVO vorgesehenen Pauschalsätze. Bei der Eigenmittelverzinsung werden bei einzelnen Objekten auch niedrigere Zinssätze angesetzt, um die Miethöhe zu senken. Im geprüften Zeitraum lagen die durchschnittlich verrechneten Zinssätze zwischen 2,74 und 2,87 %. Der laut WGG mögliche Höchstsatz lag im geprüften Zeitraum bei 3,5 %. Die Verwaltungskosten werden mit dem möglichen Höchstsatz pro Wohneinheit verrechnet. Die tatsächliche Höhe der Verwaltungskosten (Personal- und Sachaufwand in der GuV) wirkt sich somit nicht auf die Miete aus.

Nach Übergabe eines neuen Wohnobjektes an die Mieter ist die Vorschreibung der Mieten als vorläufig anzusehen. Erst nachdem die Förderstelle beim Land die Endabrechnung eines Objektes geprüft hat, legt die GSWB die Endabrechnung den Mietern vor und steht die tatsächliche Miethöhe fest. Im geprüften Zeitraum lag die Endabrechnung der GSWB in der Regel innerhalb von 2 Jahren vor; bei größeren Projekten, die in Etappen fertiggestellt wurden, dauerte dies in Einzelfällen länger. Die Prüfung der durch die GSWB vorgelegten Endabrechnungen durch die Förderstelle dauerte zum Teil länger als ein Jahr.

Die Mieter der GSWB haben über einen Online-Zugriff die Möglichkeit, eine Vielzahl von objekt- und wohnungsbezogenen Informationen abzurufen. Dazu zählen etwa die Jahresabrechnung mit aufgeschlüsselten Betriebs-, Verwaltungs- und Heizkosten samt den entsprechenden Belegen, die aktuelle Mietvorschreibung und der Stand des EVB.

Die Miete setzt sich gemäß WGG aus folgenden Komponenten zusammen:

- Kapitaldienst (Tilgung und Zinsen) für die Errichtungskosten, die sich aus den Grundkosten und den Baukosten zusammensetzen
- Bauzins (im Fall eines Baurechts)
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (Grundstufe, Aufbaustufe)
- Betriebskosten
- Rücklagen
- Verwaltungskosten
- Umsatzsteuer.

Schließlich wirken sich auf die Höhe der Miete die Art der Finanzierung und die Art der in Anspruch genommenen Wohnbauförderung aus.

Die folgende Tabelle zeigt anhand zweier Beispiele in vergleichbarer Lage (Objekt 1 mit Bezugsjahr 1993 und Objekt 2 mit Bezugsjahr 2013) die unterschiedliche Zusammensetzung der Miete, wobei Akontozahlungen für Heizung und Wasser nicht berücksichtigt wurden:

Vergleich Mietzins		
	Objekt 1 Bezugsdatum: 22.12.1993	Objekt 2 Bezugsdatum: 11.12.2013
	Euro	Euro
Kapitaldienst	5,65	3,95
EVB-Grundstufe	0,43	0,43
EVB-Aufbaustufe	1,28	-
Betriebsk. Akonto	1,88	1,20
Rücklage	0,12	0,09
Verwaltungskosten Akonto	0,26	0,27
Umsatzsteuer	0,96	0,59
Summe	10,58	6,53

Tabelle 18: Vergleich Mietzins

Der Vergleich zeigt, dass jener Anteil der Miete, der auf die Errichtungskosten (Kapitaldienst) entfällt, bei Objekt 1 rund 5,65 Euro und bei Objekt 2 rund 3,95 Euro beträgt. Ausschlaggebend für diese Differenz ist vor allem die unterschiedliche Art der Förderung und Finanzierung in Verbindung mit dem Zeitpunkt der Errichtung.

Weiters beträgt bei Objekt 1 der EVB 1,71 Euro pro m² und bei Objekt 2 sind es 0,43 Euro. Bei Objekt 1 ist beim EVB neben der Grundstufe auch die Aufbaustufe zu verrechnen.

Allein aus diesen beiden Komponenten resultiert ein Preisunterschied von 2,98 Euro pro m².

Die zwei Beispiele verdeutlichen das Problem, dass die Miete bei älteren Wohnungen wesentlich höher sein kann als bei neu errichteten Wohnungen, die in den Jahren 2014 und 2015 auf Grund der hohen Miete längere Zeit leer standen, waren dem Objekt 1 vergleichbare ältere Wohnungen.

6. Wohnungsvergaben

(1) Ende des Jahres 2015 verfügte die GSWB landesweit über 16.302 Mietwohnungen. Das folgende Diagramm zeigt, wie sich diese auf die Bezirke verteilen:

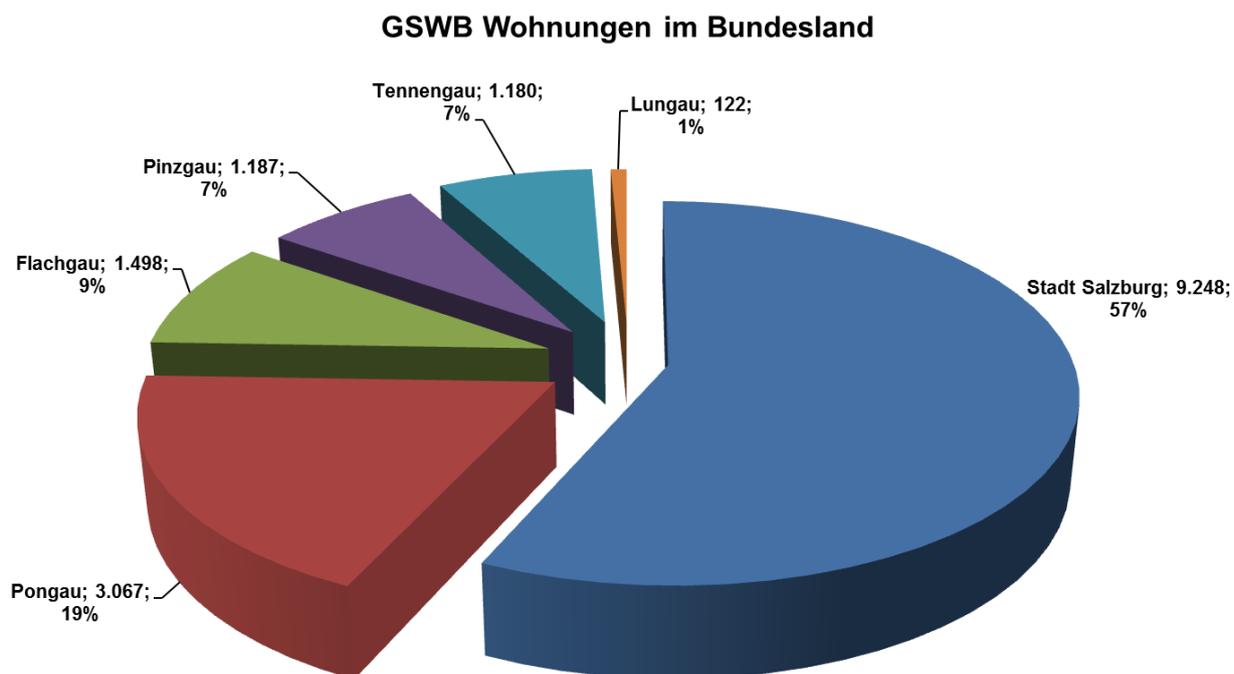


Abbildung 2: GSWB Wohnungen im Bundesland

Rund 43 % der Mietwohnungen der GSWB liegen außerhalb der Stadt Salzburg und werden durch die Landgemeinden vergeben.

In der Stadt Salzburg besaß die GSWB 9.248 Mietwohnungen. Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Vergaberechte an GSWB-Wohnungen in der Stadt Salzburg verteilen:

Vergaberechte an GSWB-Wohnungen in der Stadt Salzburg

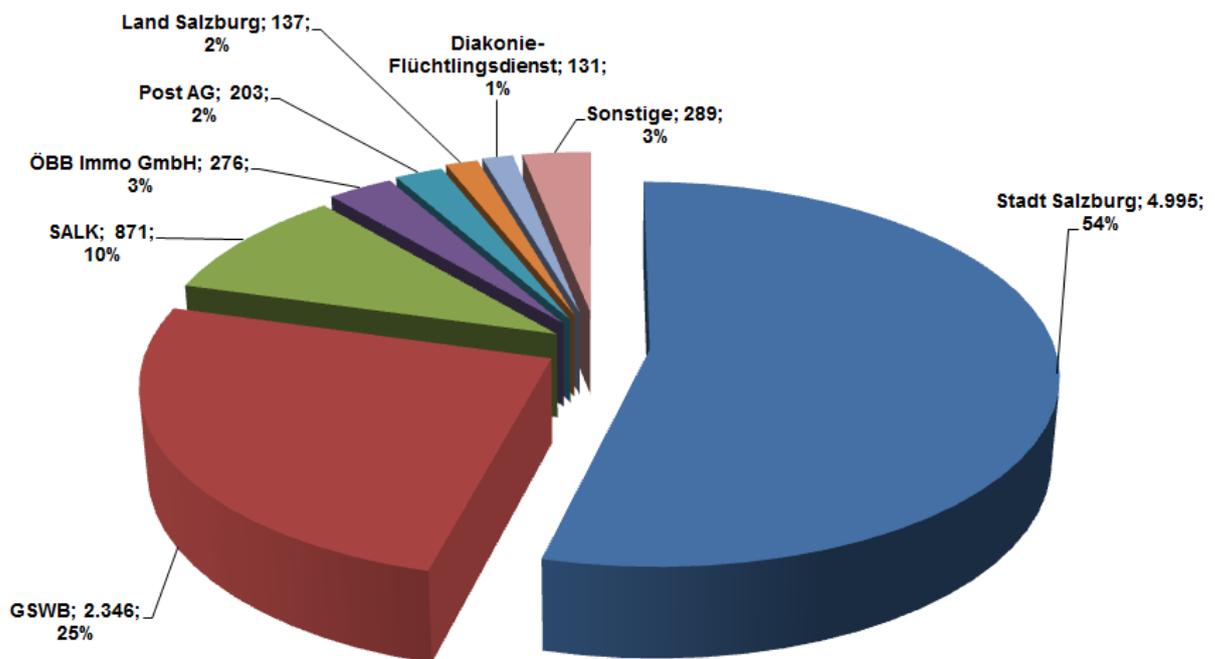


Abbildung 3: Vergaberechte an GSWB-Wohnungen in der Stadt Salzburg

Rund 54 % der GSWB-Wohnungen werden von der Stadt Salzburg und rund 25 % von der GSWB vergeben. Der Rest verteilt sich auf andere Institutionen.

Grundsätzlich haben sich GBV nach § 8 Ab. 3 WGG bei der Vergabe von Wohnungen von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen.

Nach Auskunft der GSWB geht sie bei der Vergabe von Mietwohnungen wie folgt vor: Sie erstellt eine Liste der Interessenten für ein Bauvorhaben bzw. einen Stadtteil anhand der in der Datenbank vorgemerkten Wohnungssuchenden. Die Interessenten werden entsprechend ihrer Angaben nach ihrer Dringlichkeit in vier Stufen (Prioritäten) ge- reiht. Falls erforderlich, werden mit Wohnungsinteressenten Einzelgespräche geführt.

Danach werden die Unterlagen für eine Vergabeentscheidung aufbereitet und den beiden Geschäftsführern vorgelegt. Diese vergeben die Wohnungen gemeinsam; dabei berücksichtigen sie eine ausgewogene soziale Durchmischung des Bauvorhabens und besondere Wohnungsvergabeansuchen sozialer Einrichtungen. Außer einer Definition der einzelnen Prioritätenstufen gibt es keine weiteren schriftlichen Richtlinien.

Mangels Dokumentation der Vergabeentscheidungen der GSWB konnte der LRH nicht prüfen, ob die Wohnungsvergaben entsprechend der Bestimmung des WGG sowie nach den Kriterien der Prioritätenliste erfolgten.

Im Gegensatz zur Vergabe von Mietwohnungen gelten für den Verkauf von Eigentumswohnungen weder gesetzliche Einschränkungen noch besondere Kriterien. In Salzburg erfolgt die Förderung von Eigentumswohnungen derzeit in Form einer Subjektförderung, daher ist § 8 Abs. 3 WGG nach Ansicht der Abteilung 10 (Wohnen und Raumplanung) nicht anzuwenden.⁶⁰

Von der GSWB errichtete Eigentumswohnungen können von dieser uneingeschränkt am freien Wohnungsmarkt verkauft werden. Ob der Wohnungskäufer in weiterer Folge etwa eine Wohnbauförderung beantragt oder die Wohnung vermietet, ist nicht relevant. Käufer von Eigentumswohnungen, welche von GBVs vergeben werden, müssen keine besonderen Voraussetzungen erfüllen.

Nach Auskunft der GSWB erfolge der Verkauf durch den Vertrieb. Nach Vorliegen der Verkaufsunterlagen würden alle Interessenten informiert und zu Verkaufsgesprächen eingeladen. Der jeweilige Wohnungsverkauf erfolge nach dem zeitlichen Einlangen verbindlicher Kaufangebote. Für die Vergabe gibt es keine Interessenliste mit Kategorisierung nach Prioritäten. Nachvollziehbare Unterlagen über die Vergabeentscheidungen für ausgewählte Bauvorhaben konnte die GSWB nicht vorlegen.

Die Kaufpreise für die von GBVs errichteten Eigentumswohnungen waren bis zum Jahr 2002 in ihrer Höhe gesetzlich beschränkt; so war ein kostendeckender Kaufpreis zu verrechnen. Auf Grund einer Änderung des WGG ist es seither möglich, auch einen angemessenen Fixpreis gemäß § 15a WGG zu verrechnen. In der GRVO ist die Obergrenze

⁶⁰ Laut Mitteilung der Abteilung 10 ist diese Rechtsansicht mit dem RV abgestimmt.

für diesen Fixpreis geregelt und mit den Grundkosten, den Baukosten, einer Rücklagenkomponente (2 %) und einem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung (3 %) begrenzt. Der Fixpreis darf den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte nicht übersteigen.

Der LRH erhob am Beispiel Bauvorhaben Lebenswelt Aigen, dass sich die Preise der dort verkauften Eigentumswohnungen deutlich unter den m²-Preisen am freien Wohnungsmarkt bewegen. Der durchschnittliche m² Preis der 11 Eigentumswohnungen der Bauteile 5 und 6 lag bei 3.144 Euro. Am freien Wohnungsmarkt werden Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nähe zu einem knapp doppelt so hohen m²-Preis angeboten. Käufer der von der GSWB verkauften Eigentumswohnungen genießen in diesen Fällen ein besonderes Privileg. Zudem ermöglicht der Erwerb dieser Eigentumswohnungen Arbitrage.⁶¹ Listen von Interessenten sowie Unterlagen zur Vergabeentscheidung für die 11 Eigentumswohnungen konnten dem LRH nicht vorgelegt werden.

(2) Der LRH bemängelt die fehlende Dokumentation der Vergabeentscheidungen der GSWB bei der Vergabe von Mietwohnungen.

Der LRH kritisiert, dass die GSWB Eigentumswohnungen, für die gemäß GRVO ein Fixpreis kalkuliert wurde und welcher deutlich unter dem Marktpreis lag, ohne nachvollziehbare Vergabeentscheidung verkaufte.

Der LRH hält eine transparente, nachvollziehbare Wohnungsvergabe für Miet- und Eigentumswohnungen für erforderlich und empfiehlt der GSWB, dementsprechende Richtlinien auszuarbeiten und anzuwenden.

Der LRH schlägt dem Landtag vor, das Verfahren zur Vergabe von Eigentumswohnungen, welche GBVs errichten, transparent und angemessen zu regeln.

⁶¹ Arbitrage bedeutet das ohne Risiko vorgenommene Ausnutzen von Kurs-, Zins- oder Preisunterschieden zum Zweck der Gewinnmitnahme; Quelle: Wikipedia.

(3) Das Amt der Landesregierung erklärt, dass der Nationalrat das WGG aufbauend auf Art 11 Abs. 1 Z 3 B-VG erlassen habe. Demgemäß sei die Gesetzgebung für das Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung Bundessache und die Vollziehung Landessache.

§ 8 Abs. 3 WGG lautet: „Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen.“

Ursprünglich sei die Wohnbauförderung vom Gedanken der Objektförderung geprägt gewesen, § 8 Abs. 3 WGG habe für Miet- und für Eigentumswohnungen gegolten. Salzburg habe mit dem S.WFG 1990 im Eigentumsbereich auf die Subjektförderung umgestellt. § 8 Abs. 3 WGG könne auf Eigentum mit Subjektförderungen nicht mehr in der ursprünglichen Form angewandt werden, da zunächst frei finanzierte Wohnungen errichtet werden. Ob und wenn ja in welchem Ausmaß in der Folge überhaupt ein Abverkauf unter Inanspruchnahme einer Förderung erfolge, ergebe sich erst im Laufe des Verkaufsverfahrens. Diese Rechtsansicht werde auch vom RV der GBV geteilt.

Seit der Verfassungsnovelle 1989 hätten die Länder für Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung die Gesetzgebungskompetenz und könne jeder Landtag Förderungsvoraussetzungen normieren. Das S.WFG 2015 regle die Voraussetzungen für die Gewährung einer Kaufförderung; der Verkäufer der Wohnung müsste u.a. Bauträger sein.

Förderungsvoraussetzungen für die Vergabe von Eigentumswohnungen könnten sich nicht auf GBV beschränken, sondern müssten alle zulässigen Bauträger umfassen. Solche Voraussetzungen wären wegen der besonderen Konstruktion der Förderung als Subjektförderung und des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentumsrecht nur in sehr engen Grenzen möglich und für die Verwaltung kaum kontrollierbar. Eine darüber hinausgehende Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Regelung der Vergabe von Eigentumswohnungen sei aus Sicht des Amtes der Landesregierung nicht gegeben.

Den Empfehlungen des LRH könne - eingeschränkt auf die GSWB - durch eine entsprechende Weisung der Eigentümer entsprochen werden. Da Stadt und Land Salzburg Eigentümer der GSWB seien, stünde es diesen frei, im Rahmen der gesetzlichen Schranken interne Regelungen für die Vergabe von Eigentumswohnungen aufzustellen.

Bei den übrigen GBV mit Sitz im Bundesland Salzburg sei dies aber nicht möglich, da sie jeweils andere Eigentümerstrukturen hätten.

Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass die vom LRH im Bericht gewählte Textierung den Eindruck zuließe, dass die seit 2002 eröffnete Möglichkeit eines Fixkaufpreises keinen kostendeckenden Kaufpreis mehr darstellt. Auch der Fixkaufpreis basiere auf den nach dem Kostendeckungsprinzip kalkulierten Grund-, Aufschließungs- und Baukosten. Mit Einführung des Fixkaufpreises habe der Gesetzgeber die Unsicherheit für den Wohnungskäufer über den nach Baufertigstellung endabgerechneten Kaufpreis beseitigt.

Gemäß Festlegung des AR sei die Förderungswürdigkeit gemäß Salzburger Wohnbauförderung bei der Vergabe von Mietwohnungen durch die Geschäftsführung in jedem Einzelfall Grundvoraussetzung für eine Wohnungsvergabe. Dies gelte auch für bereits ausfinanzierte Objekte. Die Erfüllung der Förderungswürdigkeit entspreche § 8 Abs. 3 WGG, da gemäß Salzburger Wohnbauförderung der entsprechende Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und das Einkommen der Wohnungserwerber für die Förderungswürdigkeit maßgeblich sind.

Die Regelung der Vergabe von Mietwohnungen und dem Verkauf von Eigentumswohnungen stelle eine Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik dar, für die gemäß § 11 h Gesellschaftsvertrag der GSWB der AR zuständig sei. Dieser habe vor, sich in einer der nächsten Sitzungen mit ergänzenden (über das Erfordernis der Förderungswürdigkeit hinausgehenden) Wohnungsvergaberegungen zu befassen. Dabei solle die erfolgreiche soziale Durchmischung der Wohnobjekte unter Beachtung der überwiegenden, stark reglementierten Vergaberechte der Stadt Salzburg und anderer Institutionen gesichert bleiben. Auch solle weiterhin unbürokratische Hilfe bei Wohnungsversorgungen von dringenden Fällen von sozialen Institutionen möglich sein.

Bei Eigentumswohnungen halte die GSWB die bisher geübte Vorgangsweise der zeitgleichen Information der vorgemerkten Wohnungsinteressenten und den Verkauf nach dem Prinzip „first come - first serve“ für transparent und sachgerecht. Als Verwalter der von ihr errichteten Eigentumswohnungen könne die GSWB nicht feststellen, dass ge-

mäß den Zielen des WGG günstig verkaufte Eigentumswohnungen kurzfristig weiter verkauft würden, sondern würden diese für den Eigenbedarf verwendet.

- (4) Der LRH begrüßt es, dass sich der AR der GSWB in einer der nächsten Sitzungen mit ergänzenden Wohnungsvergaberegeln befassen wird.

Der LRH hält seine Empfehlung aufrecht, Richtlinien auszuarbeiten und anzuwenden um eine transparente, nachvollziehbare Wohnungsvergabe für Miet- und Eigentumswohnungen sicherzustellen.

Auch bei der Vergabe von Eigentumswohnungen kritisiert der LRH, dass die GSWB keine nachvollziehbaren Unterlagen über die Vergabeentscheidungen vorlegen konnte. Das macht auch das von der GSWB praktizierte Prinzip „first come - first serve“ intransparent. Das Prinzip selbst steht und fällt mit dem Zeitpunkt der allgemeinen Verfügbarkeit der Information.

7. Internes Kontrollsystem (IKS)

- (1) Ein IKS dient dazu, ordnungsgemäße und effiziente Abläufe in einem Unternehmen zu gewährleisten und Vermögenswerte vor Verlust, Missbrauch und Schaden zu sichern. Die organisatorischen Maßnahmen im Rahmen des IKS unterstützen die Steuerung und interne Überwachung der Geschäftstätigkeit.

Im geprüften Zeitraum stellt der RV bei seiner jährlichen Prüfung zum IKS der GSWB Folgendes fest: „Das bei der GSWB bestehende interne Kontrollsystem wird ordnungsgemäß im Sinne des § 22 Abs. 1 GmbH-Gesetz geführt.“

In der GSWB besteht ein IKS-Team⁶², das mindestens einmal jährlich eine Evaluierung durchführt und in Kooperation mit dem Prüfungsausschuss des AR vorgeht. Die für das IKS relevanten Dokumente werden in einem eigenen Ordner zusammengefasst.

Für den geprüften Zeitraum war eine gesamthafte Darstellung des IKS der GSWB vorhanden. Die GSWB verfügte für den geprüften Zeitraum über einen eigenen, umfangreichen IKS-Ordner und eine vom RV vorgegebene systematische Checkliste dazu. Die GSWB konnte u.a. folgende IKS-relevante Unterlagen vorlegen:

- GO für die Geschäftsführer sowie den Aufsichtsrat,
- Geschäftsverteilungsplan für die GF mit Aufteilung der Agenden samt Regelungen für die Zeichnungsberechtigung von Prokuristen, die Leitung der Hausverwaltung und das Rechtsreferat,
- Organigramm der Gesellschaft,
- Stellenbeschreibungen, welche die Position der Angestellten in der Organisation darstellen und Stellvertreter festlegen,
- Vollmachten und Zeichnungsberechtigungen,
- Delegation der Zuständigkeiten für Zahlungsanweisungen,
- Kassaordnung,
- Beschreibung des Verfahrens bei Anfragen und Beschwerden,

⁶² Das IKS-Team besteht seit September 2015 aus den beiden GF, den Geschäftsbereichsleitern für Technik, Hausverwaltung und Kaufmännische Dienstleistungen sowie dem Leiter des Rechnungswesens und dem Controller.

- Dienstanweisungen und Flussdiagramme zu Standardabläufen (z.B. Erstellen von Budget und Jahresabschluss, Versicherung-Schadensfälle, Auftragswesen für Instandhaltungsarbeiten, Ausgangsrechnungen),
- 4-Augen-Prinzip, Trennung von Funktionen,
- Funktions- und Aufgabenbeschreibung für die Stabsstelle Controlling,
- Quartalsberichte.

Für das Erstellen der Jahresabschlüsse gibt es detaillierte Arbeits- und Zeitpläne. Darüber hinaus besteht eine direkt der GF unterstellte Controllingstelle.

Die GSWB hat in ihrer Ergänzung zur Kassenordnung eine Vorgangsweise für die Abwicklung von bar bezahlten Mieten festgelegt. Die Mitarbeiter, die Gelder von Mietern entgegennehmen, treten dabei als Treuhänder auf und zahlen den Geldbetrag unverzüglich bei der nächsten Bankfiliale ein. Dies bedeutet, dass die Mitarbeiter treuhändige Schuldner gegenüber der GSWB bzw. den Mietern sind. Die dafür durch den jeweiligen Treuhänder ausgefüllte Bestätigung wird namens der GSWB ausgestellt. Insgesamt dient diese vom Steuerberater empfohlene Konstruktion zur Vermeidung der Anschaffung einer Registrierkassa.

GBV sind grundsätzlich keine öffentlichen Auftraggeber.⁶³ Für die Vergabe von Planungsleistungen und von Bauleistungen verfügt die GSWB über eine interne Richtlinie, gegliedert nach Neubau und Gebäudesanierung. Diese Richtlinie sieht für Ausschreibungen grundsätzlich das Bestbieter-Prinzip vor. Für die interne Freigabe von Aufträgen, die den Sachaufwand betreffen, gelten betragsmäßig abgestufte Ermächtigungen.⁶⁴ Darüber hinaus gilt ab 1. Oktober 2015 die Richtlinie Chancengleichheit im geförderten Wohnbau (Fairnesskatalog).

Die GSWB arbeitet daran, die Zufriedenheit ihrer Kunden zu steigern. Im Projekt „Kundenzufriedenheit und Lieferantenzertifizierung“ sollen alle wichtigen Arbeitsabläufe und Leistungen optimiert werden. Die Zufriedenheit der Kunden wurde mittels telefonischer Befragung unmittelbar etwa nach Übergabe eines Bauvorhabens oder nach Erhalt der

⁶³ Siehe etwa die Stellungnahme der Republik Österreich vom 12. Juli 2002 zum Ersuchen auf Vorabentscheidung des Obersten Gerichtshofs in der Rechtssache C-81/02 zur Auslegung des § 3 Abs. 1 Z 2 Bundesvergabegesetz, GZ BKA.VA.C-81/02/002-V/A/82002.

⁶⁴ Aufträge bis zu 400 Euro (netto) - bei budgetärer Bedeckung bis zu 1.000 Euro (netto) - kann ein Bereichsleiter freigeben. Alle übrigen Aufträge sind auf ihre budgetäre Bedeckung zu prüfen und der GF zur Genehmigung und Unterfertigung vorzulegen.

Jahresabrechnung abgefragt. Unternehmen und ihre Mitarbeiter, die mit der GSWB zusammenarbeiten, können sich von einem externen Berater zertifizieren lassen. Dies führt neben der Kundenbewertung bei Auftragsvergaben zu Bonuspunkten. Insgesamt soll damit die Qualität der Leistung erhöht werden.

Eintreffende Anfragen und Beschwerden werden nach Angaben der GSWB vom Kundencenter angenommen. Ist eine sofortige Erledigung nicht möglich, wird das Anliegen dem zuständigen Mitarbeiter zur Erledigung weitergeleitet. Auswertungen, wie viele Beschwerden jährlich an die GSWB gerichtet werden und welcher Art diese Beschwerden sind, führt die GSWB nicht. Dementsprechend konnte die GSWB auch keine Daten darüber zur Verfügung stellen, welche Art von Beschwerden auftreten und wie schnell die GSWB diese bearbeitet und erledigt.

Der RV prüfte das IKS der GSWB in jedem Jahr des geprüften Zeitraums anhand von eigenen Checklisten. Ab dem Jahr 2015 hatten die Prüfer des RV auch Funktionstests zum IKS durchzuführen und zu dokumentieren. In den Jahren 2014 bis 2016 lautete das zusammenfassende Ergebnis der Prüfung des IKS der GSWB durch den RV: „Es ist von einer mittleren bis hohen Kontrollzuverlässigkeit auszugehen.“

- (2) Die GSWB verfügt für den geprüften Zeitraum über eine gesamthafte Darstellung ihres Internen Kontrollsystems.

Der LRH vermisst eine Beschreibung des Ablaufes samt einer Beschreibung der Kontrollen der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen. Die in diesen Abläufen zu verankernden Kontrollen haben auch auf den Themenkreis Korruptionsbekämpfung einzugehen.

Der LRH empfiehlt der GSWB, Beschwerden nach Zahl und Art zu erfassen (Kategorisierung) und deren Erledigung nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der LRH kritisiert die gewählte Konstruktion zur Vermeidung der Anschaffung einer Registriertkassa. Insgesamt geht dieses Vorgehen zu Lasten der mit der Führung der Hauptkassa beauftragten Personen. Insbesondere ist aus dem Formular nicht eindeutig ablesbar, wer Treuhänder ist.

Der LRH beurteilt die in der GSWB vorgefundenen Maßnahmen grundsätzlich als geeignet, wesentliche Mängel zu erkennen, sie zu vermeiden und zu beheben. Der LRH sieht jedoch in einzelnen Bereichen Verbesserungsbedarf.

- (3) *Die GSWB erklärt in ihrer Gegenäußerung, dass sie den Ablauf der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen in einer Ablaufbeschreibung festhalten werde. Im April 2013 sei der erweiterte Führungskreis der GSWB in einem inhouse-Seminar von einer Rechtsanwaltskanzlei über die Anforderungen und Auswirkungen des Korruptionsstrafrechtsänderungsgesetzes 2012 informiert worden.*

Das derzeitige Evidenzsystem der GSWB, mit dem alle eingehende Anliegen, Anfragen und Beschwerden erfasst und an den zuständigen Mitarbeiter weitergeleitet werden, könne zur statistischen Auswertung um die Kategorie Beschwerden erweitert werden.

Die Konstruktion zur Vermeidung der Anschaffung einer Registrierkasse sei wegen des Wegfalles der Registrierkassenpflicht für GBV hinfällig. Zur Erläuterung legt die GSWB ein Schreiben des Finanzamtes Linz vom Februar 2017 an die Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H bei.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

8. Anhang

Gegenäußerung Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung



Einschreiben

Landesrechnungshof
Herrn Dir. Mag. Ludwig F. Hillinger

Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Gegenäußerung

der **gswb** zum

Ergebnis der Überprüfung der

Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb) vom 31.03.2017

1. Grundlagen der Prüfung.....	3
1.1 Anlass der Prüfung	
1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung	
1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit	
2. Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV).....	4
3. Grundlagen der GSWB.....	5
3.1 Rechtliches	
3.2 Land Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK).....	6
3.3 Organisatorisches.....	7
3.4 Statistische Kennzahlen	
4. Personal	
4.1 Allgemeines	
4.2 Personalaufwand	
4.3 Dienstverträge der Geschäftsführer.....	8
4.4 Stellenbeschreibung, Dienstzeit, Einstufungen.....	11
5. Rechnungswesen	
5.1 Allgemeines	
5.2 Prüfung der Jahresabschlüsse durch den RV	
5.3 Bilanz.....	12
5.4 Gewinn- und Verlustrechnung	
5.4.1 Leerstellungskosten und Mietenausfälle.....	13
5.4.2 Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe.....	15
5.4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen	
5.5 Betriebsabrechnungsbogen	
5.6 Ergebnis nach Gebarungsbereichen	
5.7 Finanzielle Leistungsindikatoren	
5.7.1 Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	
5.7.2 Vermögens- und Kapitallage.....	16
5.7.3 Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer.....	17
5.8 Objektbuchhaltung und Entgeltkalkulation	
6. Wohnungsvergaben.....	18
7. Internes Kontrollsystem (IKS)	20

Grundlagen der Prüfung

Text LRH, Seite 9

Auf Grundlage der umfangreichen Prüfung des RV prüfte der LRH vom RV geprüfte Teilbereiche der Gebarung vertiefend. Der LRH prüfte auch vom RV nicht geprüfte Gesichtspunkte der Geschäftsführung – wie die Einhaltung des Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK). Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen.⁵

Anmerkung: Dazu stellt der LRH in der Fußnote 5 des Rohberichts fest:

„Dies erlaubt die Aussage, dass es keinerlei Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Gebarung der gswb im geprüften Zeitraum nicht zweckmäßig, recht- und ordnungsgemäß, sparsam und wirtschaftlich war.“

Dazu Stellungnahme der gswb:

Wir regen an, den Text dieser Fußnote in den Haupttext zu übernehmen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)

LRH, Seite 11

Die GBV sind Mitglieder im „Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ (RV), der neben seiner Tätigkeit als Revisionsorgan auch Interessensvertretung ist.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Der § 5 Abs 1 WGG regelt die gesetzliche Verpflichtung einer GBV einem nach dem Genossenschaftsrechtsänderungsgesetz zulässigen Revisionsverband anzugehören.

Wir stellen fest, dass die Prüfung durch den Revisionsverband gemäß § 28 Abs. 1 WGG i. V. m. § 1 Abs. 1 Genossenschaftsrevisionsgesetz durch unabhängige, weisungsfreie Revisoren erfolgt.

Auf dieser Norm beruht auch die genossenschaftliche Revision etwa der Revisionsverbände der österreichischen Raiffeisenbanken und des österreichischen Genossenschaftsverbandes (Volksbanken).

Grundlagen der gswb

Text LRH, Seite 16

(2) Der LRH bemängelt, dass das in Punkt 3.3. Organisatorisches dargestellte (aktuelle) Organigramm nicht unmittelbar aus dem Geschäftsverteilungsplan aus dem Jahr 1992 ableitbar ist. Der LRH empfiehlt diesbezüglich eine Aktualisierung des Geschäftsverteilungsplanes, um mit dem derzeit gelebten Organigramm übereinzustimmen. Die aktuelle Geschäftsverteilung enthält andere Namen der Geschäftsführer als jene Personen, die 1992 Geschäftsführer waren.

Wesentliche gesellschaftsrechtliche Dokumente, wie z.B. die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sind veraltet. So sieht die Geschäftsordnung nicht vor, wie und von wem Agenden im Zusammenhang mit Beteiligungen zu handhaben sind. Der LRH empfiehlt eine Aktualisierung oder zumindest eine Neufeststellung der Geschäftsordnung samt der jeweiligen Geschäftsverteilung zu jedem Zeitpunkt eines Wechsels in der Geschäftsführung.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Wie aus dem Geschäftsverteilungsplan ersichtlich, wurde dieser vom Aufsichtsrat am 24.06.1992 beschlossen und ist unverändert gültig. Aus Sicht der gswb besteht kein Bedarf nach inhaltlicher Änderung des Geschäftsverteilungsplans. Der aktuelle Geschäftsverteilungsplan enthält die Namen der aktuellen Geschäftsführer, Dir. Dr. Christian Wintersteller und Dir. Dr. Bernhard Kopf, und wurde, zum Nachweis der Kenntnisnahme, auch von beiden unterfertigt.

Weiters ist in den Dienstverträgen der beiden Geschäftsführer der Umfang ihrer Pflichten und Vollmachten, die sich aus dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und dem Geschäftsverteilungsplan ergeben, ausdrücklich geregelt.

Der Empfehlung nach geänderter Darstellung des Organigramms kann entsprochen werden.

Gemäß § 1 Abs.1 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung „obliegt die gesamte Verwaltung der Gesellschaft und ihrer Einrichtungen sowie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gesellschaft“ den Geschäftsführern. Gemäß Geschäftsverteilungsplan erfolgt die Vertretung und Zeichnung für das Unternehmen „gemeinsam durch die beiden Geschäftsführer...“. Damit ist auch klar geregelt, wer die Gesellschaft bei einem Beteiligungsunternehmen vertritt. Aus Sicht der gswb besteht kein Bedarf nach inhaltlicher Änderung weder der Geschäftsordnung noch des Geschäftsverteilungsplans.

Land Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK)

Text LRH, Seite 18

(2) Der Dienstvertrag eines der GF wurde abgeschlossen, nachdem der SCGK in der GSWB in Kraft getreten ist. Der LRH bemängelt, dass darin keine entsprechenden Sanktionen für qualifiziertes Zuwiderhandeln gegen den SCGK aufgenommen wurden.

In der Entsprechenserklärung fehlt die vom SCGK geforderte Begründung für die Nichteinhaltung einer Soll-Bestimmung. Der LRH hält es für angemessen, den RV bzw. den Abschlussprüfer zu beauftragen, eine schriftliche Bestätigung im Sinne von Punkt 4.13 auszustellen.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Der Revisionsverband stellt in seinen Prüfberichten über die gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre fest: "Die Bezüge der Geschäftsführer entsprechen unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den Bestimmungen des § 26 WGG."

Dies entspricht einer schriftlichen Bestätigung im Sinne von Punkt 4.13 des SCGK.

Die GSWB ist nicht berechtigt, den unabhängigen Revisionsprüfern hinsichtlich der Prüfungsgegenstände Aufträge zu erteilen.

Organisatorisches

Text LRH, Seite 23

Im geprüften Zeitraum galt eine von der GF und dem Betriebsrat abgeschlossene Vereinbarung, die vorsieht, dass die Arbeiter und Angestellten der GSWB mit 6 % über dem Kollektivvertrag abgegolten werden.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die Arbeiter unterliegen nicht dem Kollektivvertrag für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs und sind daher von der genannten Vereinbarung vom 13.3.1991 nicht umfasst.

Text LRH, Seite 24

Ergänzend dazu erhalten die Angestellten je nach Funktion und Tätigkeit Zulagen. Diese Zulagen liegen im Ermessen der Geschäftsführung. Der LRH empfiehlt der GSWB, einheitliche Richtlinien über Art und Umfang der Zulagen zu erstellen und anzuwenden.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die gswb steht bei ihrer Suche nach speziell qualifizierten Mitarbeitern (insb. Bauleitern, Hausverwaltern, Projektentwicklern, Bilanzbuchhaltern) in Konkurrenz zu gewerblichen Bauträgern, Immobilienverwaltern und anderen Gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Einheitliche, starre Richtlinien über Art und Umfang von Zulagen sind mangels anderer Bonifikationen (Dienstauto, Prämiensystem, etc.) für eine erfolgreiche Personalakquisition hinderlich.

Erfolgreiche Stellenbesetzungen mit qualifizierten Mitarbeitern aus der freien Wirtschaft setzt eine marktkonforme Entlohnung voraus.

Dienstverträge der Geschäftsführer

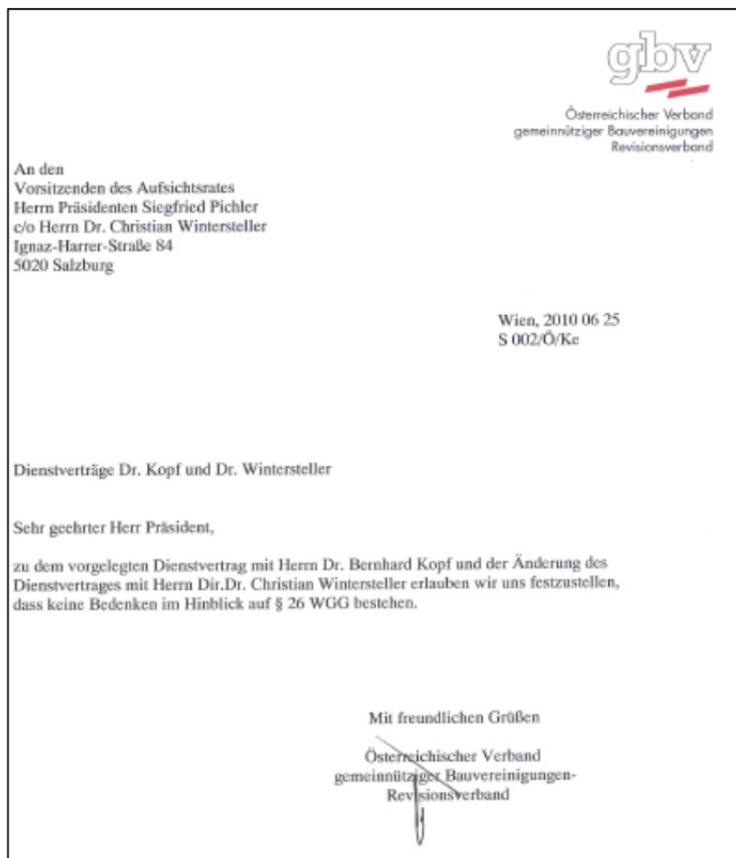
Text LRH, Seite 28

Die im geprüften Zeitraum geltenden Dienstverträge der GF sehen Bruttobezüge vor, welche im Jahr 2011 innerhalb der höchstzulässigen Bezüge lagen, wenn man den Sachbezug für die Krankenzusatzversicherung nicht einbezieht. Ab 1. Jänner 2012 wurden die höchstzulässigen Bezüge jedenfalls überschritten; dies ist vor allem auf die zusätzlich gewährten Gehaltserhöhungen (Biennien) zurückzuführen. Innerhalb der fünf Jahre des geprüften Zeitraums betrug die Überzahlung für beide GF ohne Berücksichtigung der Sachbezüge insgesamt brutto rund 68.000 Euro, mit Berücksichtigung der Sachbezüge insgesamt brutto rund 96.000 Euro.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die Feststellung des LRH, dass die Dienstverträge der beiden Geschäftsführer der gswb im geprüften Zeitraum Bruttobezüge festlegen, welche die gesetzlich höchstzulässigen Bezüge überschreiten, ist unrichtig.

Mit Schreiben des Revisionsverbandes (RV) vom 25.06.2010 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Präsidenten Siegfried Pichler stellt der Revisionsverband fest, dass zu den vorgelegten Dienstverträgen mit Herrn Dr. Bernhard Kopf und Herrn Dr. Christian Wintersteller keine Bedenken im Hinblick auf § 26 WGG bestehen.



Der Revisionsverband stellt in seinen Prüfberichten über die gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre fest: "Die Bezüge der Geschäftsführer entsprechen unter Berücksichtigung der geleisteten Überstunden den Bestimmungen des § 26 WGG."

Für die Feststellung der gesetzlich höchst zulässigen Bezüge sind im Falle der gswb-Geschäftsführer die Bestimmungen des § 26 insbesondere auch Abs. 4 WGG (bis 25% Erhöhungsmöglichkeit bei zusätzlichen Tätigkeiten für Unternehmensbeteiligungen und bis 50% Erhöhungsmöglichkeit bei besonderem Umfang der Bau- und Verwaltungstätigkeit) heranzuziehen. Die gswb ist gemessen am Umfang ihrer Verwaltungseinheiten die größte Einzelunternehmung aller gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs.

Die Geschäftsführer der gswb führen auch die Geschäfte des Beteiligungsunternehmens Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH (KgL), einer gemeinsamen Unternehmung mit der Stadtgemeinde Salzburg. Sie erhalten dafür kein gesondertes Entgelt. Gemäß Gesellschaftsvertrag der KgL wird in Punkt viertens zum Gegenstand des Unternehmens unter Abs. 3 geregelt, dass sich die Gesellschafterin gswb zur personellen und organisatorischen Abwicklung aller Verwaltungstätigkeiten hinsichtlich der gegenständlichen städtischen Liegenschaften (rund 2000 Wohnungen) als wiederkehrende Leistung im Sinne des § 8 GmbH Gesetz verpflichtet.

Entsprechend dieser gesellschaftsvertraglichen Regelung werden sämtliche Verwaltungsdienstleistungen, alle kaufmännisch erforderlichen Dienstleistungen (wie insbesondere Mietenvorschreibungen und Jahresabrechnungen sowie die Jahresabschlüsse der Gesellschaft, Lohnabrechnung für die städtischen Hausbesorger, Mahn- und Klagswesen) und die technische Hausverwaltung samt laufender Instandhaltungen, Wohnungssanierungen und Gebäudesanierungen unmittelbar von der gswb erbracht. Die KgL beschäftigt kein eigenes Personal. Über die wirtschaftliche Entwicklung und Tätigkeit der KgL wird von der Geschäftsführung, gleichzeitig mit dem Quartalsbericht der gswb, ebenfalls ein Quartalsbericht an den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat der gswb zur Kenntnis gebracht und beschlossen.

Die Geschäftsführer der gswb vertreten als Organmitglieder der KgL die gswb in der Generalversammlung der KgL.

Die Geschäftsführer der gswb leiten und führen daher das operative Geschäft der KgL.

Aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelung mit der KgL ist die Bestimmung des § 26 Abs. 4 WGG anzuwenden. Die Bezüge der Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Diese rechtliche Beurteilung wird auch vom Revisionsverband vertreten.

Das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft bestätigt als zuständiger Ordnungsgeber in seinem aktuellen Entwurf zur Gebarungsrichtlinienverordnung mit seinen Präzisierungen zu § 26 WGG, nach welchen sämtliche Tätigkeiten für Unternehmensbeteiligungen für die Anwendung

von § 26 Abs. 4 WGG maßgeblich sind, ebenfalls die Rechtmäßigkeit der Geschäftsführerbezüge. Es ist vorgesehen, dass diese Verordnung, deren Entwurf dem Landesrechnungshof bekannt ist, im 2. Quartal 2017 in Kraft tritt.

Verordnungsentwurf Stand 15.3.2017:

Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, mit der die Gebarungsrichtlinienverordnung geändert wird

Auf Grund der §§ 23 Abs. 3 und 24 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 157/2015, wird verordnet:

Die Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 523/1979, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. 109/2007, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 2 werden folgende §§ 2a und 2b eingefügt:

„§ 2a. (1) Auf Grundlage des § 26 Abs. 2 WGG kann anstelle eines Bezugsbestandteils in Entsprechung zur Verwendungszulage, eine pauschale Überstundenabgeltung bis zu einem Höchstausmaß von monatlich 50 Stunden vereinbart werden.

(2) Auf Grundlage des § 26 Abs. 2 iVm Abs. 4 WGG können zusätzlich insgesamt bis zu einem jährlichen Höchstausmaß von drei Monatsgehältern gemäß § 26 Abs. 2 WGG Leistungsprämien vereinbart werden. Darüber hinaus kann eine Bauleistungsprämie im jährlichen Höchstausmaß von weiteren zwei Monatsgehältern vereinbart und zuerkannt werden, wenn die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im vergangenen Geschäftsjahr um zwanzig Prozent höher war als im Vergleich mit der durchschnittlichen jährlichen Bauleistung der vorangegangenen drei Geschäftsjahre, wobei Geschäftsjahre im Sinn des § 7 Abs. 5 WGG außer Betracht bleiben.

(3) Bei Mehrfach Tätigkeiten eines Vorstandsmitgliedes oder Geschäftsführers gilt die Anwendung der erhöhten Betragsgrenzen gemäß § 26 Abs. 4 WGG für sämtliche Tätigkeiten in einer (oder mehreren) gemeinnützigen Bauvereinigung(en) und ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder Abs. 4b.

Das zusätzliche Biennium betrug im Jahr 2012 für einen Geschäftsführer monatlich brutto € 346,30 und im Jahr 2014 monatlich brutto € 351,20. Der Sachbezug für die Krankenzusatzversicherung betrug im Jahr 2015 für einen Geschäftsführer monatlich brutto € 122,40 und für den anderen Geschäftsführer monatlich brutto € 205,76. Die Summe der Sachbezüge betrug im Prüfungszeitraum von 2011 bis 2015 insgesamt brutto € 18.605,40. Die vom LRH ermittelte Überzahlung von € 96.000 ist rechnerisch nicht nachvollziehbar.

Stellenbeschreibungen, Dienstzeit, Einstufungen

Text LRH, Seite 30

(2) Der LRH fordert im Sinne der Sparsamkeit, bei Neueinstellungen von Mitarbeitern für die gehaltmäßige Einstufung nur einschlägige Vordienstzeiten anzurechnen. Ob Zulagen zugestanden werden und wie hoch sie sind, liegt im Ermessen der Geschäftsführung. Auf die Anregung zu Punkt 4.1. wird verwiesen.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die gswb steht bei ihrer Suche nach speziell qualifizierten Mitarbeitern (insb. Bauleitern Hausverwaltern, Projektentwicklern, Bilanzbuchhaltern) in Konkurrenz zu gewerblichen Bauträgern, Immobilienverwaltern und anderen Gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Einheitliche, starre Richtlinien über Art und Umfang von Zulagen sind mangels anderer Bonifikationen (Dienstauto, Prämiensystem, etc.) für eine erfolgreiche Personalakquisition hinderlich.

Erfolgreiche Stellenbesetzungen mit qualifizierten Mitarbeitern aus der freien Wirtschaft setzt eine marktkonforme Entlohnung voraus und erfordert im Einzelfall auch Flexibilität bei der Anrechnung von Vordienstzeiten.

Bilanz

Text LRH, Seite 37

(2) Der LRH kritisiert, dass die Fristigkeit der Darlehen im jeweiligen Verbindlichkeitspiegel der Jahre 2011-2014 falsch dargestellt wurde. Änderungen in der Darstellung wurden nicht entsprechend erläutert.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Bei den im Verbindlichkeitspiegel dargestellten Verbindlichkeiten handelt es sich fast zur Gänze um Darlehensverbindlichkeiten zur Ausfinanzierung von geförderten Mietwohnobjekten. Die Rückzahlung erfolgt durch die Vorschreibung kostendeckender Mieten, daher hat die Unterscheidung zwischen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten nicht die gleiche Relevanz wie bei einem nicht gemeinnützigen Wohnbauunternehmen.

Beim Verbindlichkeitspiegel in den Jahren 2011-2014 handelt es sich um eine branchenübliche Darstellung, welche vom Revisionsverband in dieser Form bestätigt wurde. Da der Revisionsverband die Darstellungsänderungen von 2014 auf 2015 als nicht besonders wesentlich erachtet hat, wurde von der gswb keine Notwendigkeit gesehen, diese Änderung im Anhang gesondert zu erläutern.

Leerstellungskosten und Mietenausfälle

Text LRH, Seite 46

Der Aufsichtsrat der GSWB wurde in den Jahren 2011-2014 darüber informiert, dass es keine strukturellen Leerstellungen gab. Dem AR wurde eine Definition vorgelegt, wonach strukturelle Leerstellungen ab einer Leerstandzeitdauer von sechs Monaten vorliegen. Der LRH erhob, dass sehr wohl im geprüften Zeitraum Wohnungen länger als sechs Monate leer standen. Der LRH kritisiert, dass der Aufsichtsrat unzureichend oder unvollständig informiert wurde. Der ab dem Jahr 2015 verwendete Begriff „objektbezogene strukturelle Leerstellung“ wurde gemäß den Protokollen des AR nicht definiert.

Der LRH fordert, dass die Geschäftsführung den AR künftig über die einzelnen Arten der Leerstellungen und den aktuellen Stand ausführlich informiert und dies protokollarisch korrekt festgehalten wird; dies insbesondere im Hinblick auf die derzeit bestehende Wohnungsknappheit.

In diesem Zusammenhang verweist der LRH auf die wiederholte Forderung des RV, Maßnahmen zur Verminderung der Leerstellungskosten zu setzen.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die Geschäftsführung erläutert in der Aufsichtsratssitzung vom 26. September 2013:

Herr Dir. Wintersteller antwortet, dass man zwischen Leerstellungen bis zu 6 Monaten bzw. über 6 Monate hinaus unterscheidet. Bei Leerstellungen, die länger als 6 Monate dauern, spricht man von strukturellen Leerstellungen. Strukturelle Leerstellungen kommen nur sehr vereinzelt vor. Diese Fälle werden dann sehr genau geprüft, um geeignete Maßnahmen ergreifen zu können, damit die Wohnung so rasch wie möglich wieder vermietet werden kann.

Herr Dr. Wolff stellt fest, dass die Zahl der Leerstellungen gemessen an der Anzahl des Gesamtbestandes an Wohnungen eher als sehr niedrig zu bezeichnen ist.

Daraus ist klar erkennbar, dass die Geschäftsführung auch über einzelne Fälle von länger als sechsmonatigen Leerstellungen berichtet hat.

Im Verhältnis zur Gesamtwohnungsanzahl bewegten sich diese Leerstellungen im Prüfungszeitraum jeweils zum Jahresultimo zwischen 0,02 % und 0,21 % von der Gesamtwohnungsanzahl. Auch diese Wohnungen konnten nach längerer Leerstandsdauer wieder vermietet werden.

Die gesamten Leerstellungen im Prüfungszeitraum zum Jahresultimo bewegen sich zwischen 0,56 % und 0,84 % von der Gesamtwohnungsanzahl.

Gemäß der vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft beauftragten und auf der Homepage des Ministerium öffentlich zugänglichen Studie der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft über

die durchschnittlichen Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Verankerung des Generationenausgleichs im WGG ergibt eine Auswertung des strukturellen Leerstandes aller österreichischen Bauvereinigungen einen Wert von 0,48% (gswb zwischen 0,02% und 0,21%), eine Auswertung des gesamten Leerstandes bis zur Wiedervermietung von 2,4% (gswb zwischen 0,56 % und 0,84 %).

Der Prüfer des Revisionsverbandes Herr Magister Russ stellt in der Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates vom 6. Juni 2016 fest:

Herr Mag. Russ entgegnet, dass die Protokolle der Prüfungsausschuss- und Aufsichtsratssitzungen zeigen, dass die Geschäftsführung der gswb den Leerstellungen die notwendige Aufmerksamkeit widmet und verweist in diesem Zusammenhang nochmals auf die große Anzahl der verwalteten Wohnungen und die im Verhältnis dazu geringe Anzahl von leerstehenden Wohnungen. Zudem muss festgestellt werden, dass es bei Mieterwechsel aufgrund der notwendigen Brauchbarmachungsarbeiten zwangsweise zu Leerstellungen kommen muss. Im Gegensatz zur gswb rechnen manche gemeinnützige Bauvereinigungen bei den Kosten für Leerstellungen die anteiligen Verwaltungskosten, Eigenmittelzinsen und den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EuVB) heraus.

Angemerkt wird, dass die Vergaberechte für die Mietwohnungen zum überwiegenden Teil bei den Gemeinden und anderen Institutionen liegen, auf deren zeitliche Abwicklung die gswb nur bedingt Einfluss nehmen kann. Ebenso können Verlassenschaftsabhandlungen zu längeren Leerstellungen führen.

Einzelne längere Leerstellungen ergeben sich nicht in Gemeinden mit Wohnungsknappheit, sondern fast ausschließlich in strukturschwachen ländlichen Regionen. Der vom Landesrechnungshof vorgebrachte Konnex hinsichtlich allfälliger struktureller Leerstellungen und einer derzeit bestehenden Wohnungsknappheit ist nicht nachvollziehbar.

Sachaufwendungen einschließlich Kosten der Organe

Text LRH, Seite 51

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass Schwankungen bei einzelnen Posten des Sachaufwandes mit einer nicht korrekten Periodenabgrenzung, Kontierungsfehlern oder einer Änderung der Buchungsweise zusammenhängen. Der Landesrechnungshof fordert, auf eine korrekte Periodenabgrenzung und Buchung zu achten und das IKS entsprechend zu verbessern.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Im Prüfungszeitraum 2011 bis 2015 wurden insgesamt 13.086 Buchungen im Sachaufwand manuell gebucht. Die 4 vom LRH festgestellten „fehlerhaften“ Buchungen auf Grund von Abgrenzungs- oder Kontierungsfehlern entsprechen 0,03 % aller manuellen Buchungen des Sachaufwandes. Trotz des angewendeten und im IKS festgelegten 4-Augen-Prinzips können individuelle Fehler nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die gswb sieht keine Veranlassung das IKS deshalb zu ändern.

Vermögens- und Kapitallage

Text LRH, Seite 64

Der LRH stellt fest, dass die Wertpapiere des Umlaufvermögens sowohl als flüssige Mittel wie auch als Deckung der Personalrückstellungen betrachtet werden. Der LRH regt aus Sicht der Risikominimierung an, die Wertpapiere des Umlaufvermögens entweder nur einer Widmung zuzuführen oder die jeweilige Nutzung den einzelnen Wertpapieren eindeutig zuzuordnen.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Aufgrund der Eigenkapitalverwendungsvorschriften im WGG werden nach Auskunft des Revisionsverbandes in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Wertpapiere branchenüblich im Umlaufvermögen ausgewiesen (§ 1 Abs. 2 WGG).

Die Höhe der Wertpapiere beträgt rund die Hälfte der in der Bilanz gebildeten Personalrückstellungen.

Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer

Text LRH, Seite 66

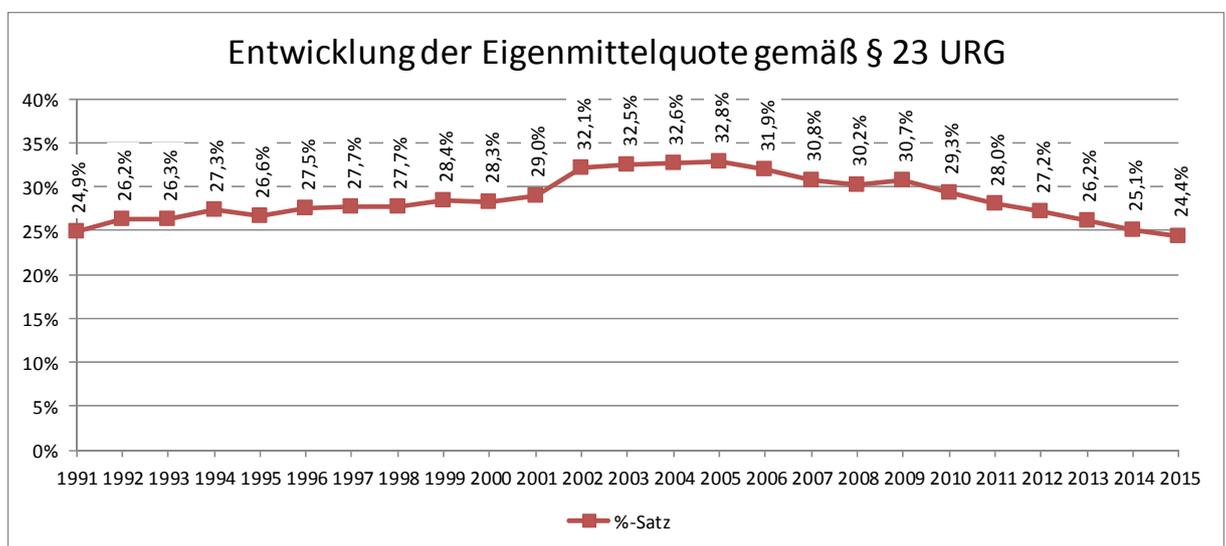
(2) Der LRH stellt fest, dass die Eigenmittelquote im geprüften Zeitraum stetig sank. Dies ist ein Hinweis auf die fehlende Eigenkapitalunterlegung des Wachstums der GSWB. Der LRH regt an, dass der Aufsichtsrat der Geschäftsführung Mindesthöhen der wirtschaftlich relevanten Kennzahlen vorgibt und diese nicht an betriebswirtschaftlichen Mindestanforderungen sondern klar risikoavers festgelegt werden.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die Eigenmittelquote der gswb im Zeitraum von 25 Jahren zeigt, dass sich diese in Abhängigkeit von der jeweiligen Neubautätigkeit und der jeweiligen Wohnbauförderungsfinanzierung in einer Bandbreite zwischen 24% und 32 % bewegt hat.

Damit bewegt sich die Eigenmittelquote im Betrachtungszeitraum stets zwischen dem Median und dem Bestwert der gesamten Branche und damit in einem ausreichenden Bereich.

Mit ihrer Eigenmittelquote erhält die gswb bei Bankfinanzierungen die höchste Bonitätsstufe.



Wohnungsvergaben

Text LRH Seite 72 und Seite 73

Mangels Dokumentation der Vergabeentscheidungen der GSWB konnte der LRH nicht prüfen, ob die Wohnungsvergaben entsprechend der Bestimmung des WGG sowie nach den Kriterien der Prioritätenliste erfolgten.

Die Kaufpreise für die von GBV's errichteten Eigentumswohnungen waren bis zum Jahr 2002 in ihrer Höhe gesetzlich beschränkt; so war ein kostendeckender Kaufpreis zu verrechnen. Auf Grund einer Änderung des WGG ist es seither möglich, auch einen angemessenen Fixpreis gemäß Paragraph 15 a WGG zu verrechnen.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die vom LRH gewählte Textierung lässt den Eindruck zu, dass die seit 2002 eröffnete Möglichkeit eines Fixkaufpreises keinen kostendeckenden Kaufpreis mehr darstellt. Auch der Fixkaufpreis basiert auf den nach dem Kostendeckungsprinzip kalkulierten Grund-, Aufschließungs- und Baukosten. Mit der Einführung des Fixkaufpreises hat der Gesetzgeber die Unsicherheit für den Wohnungskäufer über den nach Baufertigstellung endabgerechneten Kaufpreis beseitigt.

Text LRH Seite 73

(2) Der LRH bemängelt die fehlende Dokumentation der Vergabeentscheidungen der GSWB bei der Vergabe von Mietwohnungen.

Der LRH kritisiert, dass die GSWB Eigentumswohnungen, für die gemäß GRVO ein Fixpreis kalkuliert wurde und welcher deutlich unter dem Marktpreis lag, ohne nachvollziehbare Vergabeentscheidung verkaufte.

Der LRH hält eine transparente, nachvollziehbare Wohnungsvergabe für Miet- und Eigentumswohnungen für erforderlich und empfiehlt der GSWB, dementsprechende Richtlinien auszuarbeiten und anzuwenden.

Der LRH schlägt dem Landtag vor, das Verfahren zur Vergabe von Eigentumswohnungen, welche GBVs errichten, transparent und angemessen zu regeln.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Gemäß langjährig bestehender Festlegung des Aufsichtsrates ist bei der Vergabe von Mietwohnungen durch die Geschäftsführung in jedem Einzelfall die Förderungswürdigkeit gemäß Salzburger Wohnbauförderung Grundvoraussetzung für eine Wohnungsvergabe. Dies gilt auch für bereits ausfinanzierte Objekte.

Die Erfüllung der Förderungswürdigkeit entspricht § 8 Abs. 3 WGG, da gemäß Salzburger Wohnbauförderung der entsprechende Wohnungsbedarf, die

Haushaltsgröße und das Einkommen der Wohnungserwerber für die Förderungswürdigkeit maßgeblich sind.

Die Regelung von Vergaben von Mietwohnungen und dem Verkauf von Eigentumswohnungen stellt eine Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik dar, für die gemäß § 11h Gesellschaftsvertrag der gswb der Aufsichtsrat der Gesellschaft zuständig ist.

Dieser hat bereits in seiner letzten Sitzung die Absicht geäußert, sich in einer der nächsten Sitzungen mit der Frage von allfällig zweckmäßigen bzw. sinnvollen ergänzenden (über das Erfordernis der Förderungswürdigkeit hinausgehenden) Wohnungsvergaberegelungen zu befassen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass unter Beachtung der überwiegenden, stark reglementierten Vergaberechte der Stadtgemeinde Salzburg und anderer Institutionen die erfolgreiche soziale Durchmischung der Wohnobjekte gesichert bleibt. Ebenso soll auch weiterhin die unbürokratische Hilfestellung bei Wohnungsversorgungen von dringenden Fällen von einschlägigen sozialen Institutionen, wie z.B. Verein Frauentreffpunkt, Frauenhaus Salzburg, Frauenhaus Hallein, housing first, Soziale Arbeit GmbH, Caritas, Verein Spektrum, Elternberatung Land Salzburg u.a. möglich sein.

Bei Eigentumswohnungen halten wir die bisher geübte Vorgangsweise der zeitgleichen Information der vorgemerkten Wohnungsinteressenten und den Verkauf nach dem Prinzip „first come - first serve“ für transparent und sachgerecht.

Als Verwalter der von uns errichteten Eigentumswohnungen können wir nicht feststellen, dass gemäß den Zielsetzungen des WGG zu günstigen Konditionen verkaufte Eigentumswohnungen kurzfristig weiter verkauft werden, sondern werden diese für den Eigenbedarf verwendet.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Text LRH, Seite 76

(2) Der LRH vermisst eine Beschreibung des Ablaufes samt einer Beschreibung der Kontrollen der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen. Die in diesen Abläufen zu verankernden Kontrollen haben auch auf den Themenkreis Korruptionsbekämpfung einzugehen.

Der LRH empfiehlt der GSWB, Beschwerden nach Zahl und Art zu erfassen (Kategorisierung) und deren Erledigung nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der LRH kritisiert die gewählte Konstruktion zur Vermeidung der Anschaffung einer Registrierkasse. Insgesamt geht dieses Vorgehen zulasten der mit der Führung der Hauptkasse beauftragten Personen. Insbesondere ist aus dem Formular nicht eindeutig ablesbar, wer Treuhänder ist.

Dazu Stellungnahme der gswb:

Die gswb wird den Ablauf bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen in einer Ablaufbeschreibung festhalten.

Am 24.4.2013 wurde der erweiterte Führungskreis der gswb in einem inhouse-Seminar von der Rechtsanwaltskanzlei Ebner, Aichinger und Guggenberger über die Anforderungen und Auswirkungen des Korruptionsstrafrechtsänderungsgesetz 2012 informiert.

Das derzeitige Evidenzsystem der gswb, mit dem alle eingehende Anliegen, Anfragen und Beschwerden erfasst und an den zuständigen Mitarbeiter weitergeleitet werden, kann zur statistischen Auswertung um eine gesonderte Kategorisierung von Beschwerden erweitert werden.

Die von der gswb gewählte Konstruktion zur Vermeidung der Anschaffung einer Registrierkasse ist auf Grund des Wegfalles der Registrierkassenpflicht für gbv's hinfällig. (siehe email vom 17.2.2017 des Finanzamtes Linz an die Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H)

Von: Achhoner, Heinz [mailto:heinz.achhoner@bmf.gv.at]
Gesendet: Freitag, 17. Februar 2017 10:07
An: Unterberger Martin <Unterberger@isp-wohnen.at>
Betreff: AW: Registrierkassenpflicht

Sehr geehrter Hr. Unterberger,

Für gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften bestehen in § 6a KStG Sonderregelungen. Bezüglich der Tätigkeiten und deren Auswirkungen auf die Steuerpflicht der gemeinnützigen WG sind die Regeln der Unterscheidung von unentbehrlichem Hilfsbetrieb und begünstigungsschädlichen Geschäftsbetrieb nachempfunden. Der Geschäftskreis nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG ist von der unbeschränkten Steuerpflicht befreit; Geschäfte außerhalb dieses Kreises sind begünstigungsschädlich aber es besteht die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung, die die Steuerbefreiung für Geschäfte nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG aufrecht erhält.

Es gibt keine Bestimmung, die die Geschäfte nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG als unentbehrlicher Hilfsbetrieb definieren würde. Auch stellt die Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft auf Grund dieses WGG eine eigenständige Ausformung der Gemeinnützigkeit der BAO dar. Allerdings entsprechen die Regeln zum Geschäftskreis nach dem WGG grundsätzlich dem Grundgedanken des unentbehrlichen Hilfsbetriebes nach § 45 Abs. 2 BAO, weil ohne diese Geschäfte eine gemeinnützige WG den angestrebten Zweck nicht erreichen könnte (allerdings ist dieser Kreis durch den Gesetzgeber recht weit gezogen, sodass dies z.T. eine Fiktion darstellt). Es spricht aber nichts dagegen, Geschäfte iSd § 6a Abs. 1 KStG iVm § 7 Abs. 1 bis 3 WGG als unentbehrlichen Hilfsbetrieb iSd § 45 Abs. 2 BAO zu werten. Dieser Sichtweise folgen auch die KStR 2013 in Rz 1505.

Für diesbezüglich erzielte Umsätze besteht somit weder Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- noch Belegerteilungspflicht gem. §§ 131, § 131b bzw. § 132a BAO. Die Losungsermittlung kann in vereinfachter Form (Kassasturz) vorgenommen werden.

Diese Auskunft ergeht nicht in Bescheidform, weshalb ein Rechtsmittel dagegen unzulässig ist. Es werden damit keine über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Rechte oder Pflichten begründet. Eine Verbindlichkeit kann die Auskunft im Rahmen des Grundsatzes von Treu und Glauben nur unter bestimmten Voraussetzungen erlangen. Näheres dazu finden Sie in einem Erlass des Bundesministeriums für Finanzen vom 6.4.2006, BMF 010103/0023 VI/2006, Richtlinien zum Grundsatz von Treu und Glauben.

Mit freundlichen Grüßen,

Heinz Achhoner
Registrierkassen-Netzwerk d. BMF
Außenprüfung BV 28
Finanzamt Linz
Bahnhofplatz 7, 4020 Linz

Salzburg, am 15.5.2017


Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft m.b.H.



Herrn
Direktor des Landesrechnungshofes
Mag. Ludwig F. Hillinger
Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Büro
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

20001-LRH/3082/7-2017

Betreff

Landesrechnungshof; Feststellungen zur Prüfung Gemeinnützige
Salzburger Wohnbauges.m.b.H GSWB

Bezug: 003-3/184/16-2017 vom 31.03.2017

Datum

03.05.2017

Chiemseehof

Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-2643

buero-lad@salzburg.gv.at

Mag. Christian Schaidreiter, LLB.oec

Telefon +43 662 8042-2035

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Prüfung „Feststellungen zur Gemeinnützige Salzburger Wohnbauges.m.b.H GSWB“ kann auf Grund der Ausführungen der Abteilung 8 zu den Kapiteln 3.1, 3.2 und 4.3 und der Abteilung 10 zu Kapitel 6 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Zu Kapitel 3.1:

Wenngleich der Geschäftsverteilungsplan aus dem Jahr 1992 stammt, so ist er nach wie vor Grundlage für die heutige Aufgabenverteilung zwischen dem kaufmännischen Geschäftsführer, Herrn Direktor Dr. Christian Wintersteller, und dem technischen Geschäftsführer, Herrn Direktor Dr. Bernhard Kopf. Der Geschäftsverteilungsplan ist zwischen den beiden Geschäftsführern zu vereinbaren und bedarf schließlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Aus Sicht des Gesellschafters Land Salzburg spricht nichts gegen die Forderung des Rechnungshofes, die Geschäftsordnung sowie den Geschäftsverteilungsplan neu festzustellen und von den beiden neuen Geschäftsführern unterfertigen zu lassen, wenngleich dies zu keinen materiellen Änderungen gegenüber der durch den derzeit gültigen Geschäftsverteilungsplan vorgenommenen Aufgabenverteilung führt.

Zu Kapitel 3.2:

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 3.7.2013 wurde in der GSWB die Anwendung des Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK) sowie der Verhaltensrichtlinien für städtische Beteiligungen mit einzelnen Anpassungen an die Besonderheiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung beschlossen. Im nachfolgend abgeschlossenen Dienstvertrag mit Herrn Dr. Bernhard Kopf vom 15.10.2015 wurde der Geschäftsführer entsprechend Punkt 4.19 des SCGK vertraglich verpflichtet, die Bestimmungen des SCGK zu beachten und einzuhalten, genauso wie der Geschäftsführer

www.salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0* | post@salzburg.gv.at | DVR 0078182

gesetzliche Bestimmungen, den Gesellschaftsvertrag, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung samt Geschäftsverteilungsplan sowie Gesellschafterweisungen einzuhalten hat. Qualifizierte Verstöße gegen den SCGK stellen somit eine Dienstpflichtverletzung ex contractu dar und sind arbeitsrechtlich automatisch sanktioniert. So können vorsätzliche und beharrliche Verstöße – gleich wie die vorsätzliche und beharrliche Nichtbeachtung von Gesellschafterweisungen – bis zur vorzeitigen Beendigung des Geschäftsführer-Dienstverhältnisses aus wichtigem Grund führen (Entlassung). Auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses vom 3.7.2013 sind die beiden Geschäftsführer angewiesen, den SCGK wie auch die Verhaltensrichtlinien für städtische Beteiligungen einzuhalten.

Die Anregung des Rechnungshofes im Hinblick auf Punkt 4.13 des SCGK wird aufgegriffen. Bereits jetzt erteilt der Revisionsverband als Abschlussprüfer die schriftliche Bestätigung, wonach das ausbezahlte Entgelt der Geschäftsführung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. In Hinkunft soll jedoch auch eine Bestätigung erteilt werden, wonach das ausbezahlte Entgelt den vertraglichen Regelungen des Geschäftsführer-Dienstvertrages entspricht. Wird vom Revisionsverband eine derartige Bestätigung nicht abgegeben, so ist in der Entsprechenserklärung der GSWB eine Abweichung ausdrücklich anzugeben.

Zu Kapitel 4.3:

Mit Ergänzungsvereinbarung zum Dienstvertrag von Herrn Direktor Dr. Christian Wintersteller vom 8.7.2010 wurde vereinbart, dass das Geschäftsführergehalt mit Beginn des Jahres 2012 und des Jahres 2014 jeweils um ein Biennium erhöht wird. Ebenso wurde mit Dienstvertrag von Herrn Direktor Dr. Bernhard Kopf vom 8.7.2010 vereinbart, dass dessen Geschäftsführergehalt mit Beginn des Jahres 2012 und des Jahres 2014 jeweils um ein Biennium erhöht wird. Beide Geschäftsführerdienstverträge wurden vom damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden des GSWB unterfertigt und im Vorfeld mit den Beteiligungsverwaltungen von Stadt und Land Salzburg sowie mit dem Revisionsverband abgestimmt. Mit Schreiben des Revisionsverbandes vom 25.6.2010 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates hält der Revisionsverband fest, dass zu den vorgelegten Dienstverträgen mit Herrn Dr. Bernhard Kopf und Herrn Dr. Christian Wintersteller „keine Bedenken im Hinblick auf § 26 WGG bestehen“. Diese vor Vertragsabschluss eingeholte positive rechtliche Stellungnahme des Revisionsverbandes war Grundlage für die im Jahr 2010 erfolgte dienstvertragliche Gewährung von zwei weiteren Biennien. Ein Biennium betrug im Jahr 2010, zum Zeitpunkt der fraglichen Vertragsgestaltung, jeweils 334,90 Euro brutto monatlich.

Die vom LRH inkriminierte dienstvertragliche Gewährung der beiden Biennien wird aus ha Rechtsansicht wie auch aus Rechtsansicht des Revisionsverbandes als WGG-konform erachtet. Ein Versagen der Kontrollinstanzen wird daher nicht erkannt.

Dies begründet sich wie folgt: Im Jahr 2004 wurde die Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH (KgL) als gemeinsame Tochtergesellschaft von Stadtgemeinde Salzburg und GSWB gegründet. Nach der herrschenden Auslegung zu § 26 WGG, die auch durch eine aktuell anstehende Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft untermauert wird, gelten bei Mehrfach Tätigkeiten eines Geschäftsführers in mehreren gemeinnützigen Bauvereinigungen die erhöhten Betragsgrenzen gemäß § 26 Abs 4 WGG für sämtliche Tätigkeiten in einer gemeinnützigen Bauvereinigung und ihren Tochtergesellschaften. Die beiden Geschäftsführer (Direktoren) der GSWB führen auch die operativen Geschäfte der KgL (nämlich sämtliche Verwaltungsdienstleistungen, alle kaufmännischen Dienstleistungen, die technische Hausverwaltung, Sanierungen, etc). Die KgL beschäftigt kein eigenes Personal, die operativen Geschäfte werden ausschließlich von der GSWB, somit in Verantwortung beider Direktoren erbracht. Somit liegt eine Mehrfach Tätigkeit vor und ist folglich die Be-

stimmung des § 26 Abs 4 WGG anzuwenden. Unter Berücksichtigung der in § 26 Abs 4 WGG normierten erhöhten Betragsgrenzen entsprechen die Bezüge der beiden Geschäftsführer den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zu Kapitel 6

Zum Vorschlag des Landesrechnungshofes an den Landtag, das Verfahren zur Vergabe von Eigentumswohnungen, welche GBVs (Gemeinnützige Gebäudevereinigungen) errichten, transparent und angemessen zu regeln, ist auszuführen, dass gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG die Gesetzgebung für das Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung Bundessache und die Vollziehung Landessache ist.

Aufbauend auf der angeführten Kompetenz wurde vom Nationalrat das WGG (Bundesgesetz vom 8.3.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl Nr 1979/139 idF BGBl I Nr 157/2015) erlassen. In § 8 Abs 3 leg.cit. wird dazu Folgendes geregelt:

Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen.

Zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Bestimmung war die Wohnbauförderung in Österreich vom Gedanken der Objektförderung geprägt (gefördert wurde die Errichtung des gesamten Objektes) und würde vor diesem Hintergrund die angeführte Bestimmung sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen gelten. In Salzburg wurde mit dem Inkrafttreten des S.WFG 1990 (LGBl Nr 47/1991) das System der Objektförderung verlassen und im Eigentumsbereich auf die Subjektförderung umgestellt (gefördert wird bei Vorliegen der subjektiven Förderungsvoraussetzungen der Käufer). Vor dem Hintergrund dieser Änderung im Förderungsrecht ist auch der § 8 Abs 3 WGG neu zu beurteilen und führt eine Auslegung unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes zu dem Ergebnis, dass die angeführte Bestimmung des WGG (§ 8 Abs 3) auf Eigentum mit Subjektförderungen nicht mehr in der ursprünglichen Form angewandt werden kann, da zunächst ja frei finanzierte Wohnungen errichtet werden. Ob und wenn ja in welchem Ausmaß in weiterer Folge überhaupt ein Abverkauf unter Inanspruchnahme einer Förderung erfolgt, ergibt sich erst im Laufe des Verkaufsverfahrens. Diese Rechtsansicht wird auch vom Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen geteilt.

Zu den landesgesetzlichen Regelungen ist auszuführen, dass seit der Verfassungsnovelle 1989 die Gesetzgebungskompetenz in Sachen Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung den Ländern zukommt. Somit können im Rahmen der angeführten Gesetzgebungskompetenz Förderungsvoraussetzungen vom jeweiligen Landtag gesetzlich normiert werden. Im 2. Unterabschnitt des S.WFG 2015 werden die Voraussetzungen für die Gewährung einer Kaufförderung geregelt und muss der Verkäufer der Wohnung u.a. Bauträger (Bauvereinigung gemäß dem WGG, Baugewerbetreibende, Immobilienmakler und Bauträger im Sinne der §§ 99, 117 und 149 der Gewerbeordnung sowie freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz) sein.

Eine förderungsrechtliche Voraussetzung betreffend die Vergabe von Eigentumswohnungen könnte somit nicht nur auf gemeinnützige Bauvereinigungen Bezug nehmen, sondern müsste sich somit auf alle zulässigen Bauträger beziehen. Eine solche Regelung (Förderungsvoraussetzung) wäre auf Grund der besonderen Konstruktion der Förderung als Subjektförderung und des damit doch verbundenen Eingriffs in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht wohl nur in sehr engen Grenzen möglich und für die Verwaltung kaum zu kontrollieren.

Eine darüber hinaus gehende Kompetenz des Landesgesetzgebers zur allfälligen Regelung betreffend die Vergabe von Eigentumswohnungen ist aus Sicht der Abteilung 10 nicht gegeben.

Zu sonstigen Regelungsmöglichkeit ist anzuführen, dass Eigentümer der gemeinnützigen Salzburger Wohnbau GmbH zu je 50 % die Stadtgemeinde und das Land Salzburg sind und es den Eigentümern natürlich frei stünde, gemeinsam im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Schranken (siehe dazu u.a. § 21 WGG) entsprechende interne Regelungen für die Vergabe von Eigentumswohnungen aufzustellen. Da die übrigen gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Sitz im Bundesland Salzburg (Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung) jedoch jeweils andere Eigentümerstrukturen haben, ist hier die angeführte Eingriffsmöglichkeit nicht gegeben ist.

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der angeführten gesetzlichen Rahmenbedingungen den Empfehlungen des Landesrechnungshofes, eingeschränkt auf die GSWB, durch eine entsprechende Weisung der Eigentümer entsprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung
Dr. Herbert Prucher
Landesamtsdirektor-Stellvertreter

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur