

## Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Traun

### LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung; Follow-up-Überprüfung

Die LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (LAWOG), setzte den überwiegenden Teil der überprüften Empfehlungen des RH aus dem Jahr 2007 erst teilweise um. So fasste der Vorstand der LAWOG im Februar 2009 den Beschluss, beim Ankauf von Grundstücken Verkehrswertgutachten zu erstellen und Versicherungsleistungen auszuschreiben. Handlungsbedarf bestand weiterhin bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen.

#### Kurzfassung

Ziel der Follow-up-Überprüfung der LAWOG war, die Umsetzung jener Empfehlungen zu beurteilen, die der RH bei einer vorangegangenen Querschnittsüberprüfung abgegeben und deren Verwirklichung die Oberösterreichische Landesregierung in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde zugesagt hatte. (TZ 1)

Die LAWOG holte bis zur Follow-up-Überprüfung durch den RH bei Grundstückskäufen immer noch keine Verkehrswertgutachten ein. Der Vorstand der LAWOG fasste aber noch während der Follow-up-Überprüfung den Beschluss, bei Grundstückskäufen künftig eine transparente Dokumentation bezüglich der Verkehrswertermittlung zu erstellen. Der RH bewertete diesen Beschluss als teilweise Umsetzung seiner Empfehlung. (TZ 2)

Bis zur Follow-up-Überprüfung durch den RH kam die LAWOG der Empfehlung, Versicherungen nur auf Basis von Ausschreibungen zu vergeben, nicht nach. Der Vorstand der LAWOG fasste jedoch noch während der Follow-up-Überprüfung den Beschluss, die Vergabe von Versicherungsleistungen künftig auf Basis eines nachvollziehbaren Angebotsverfahrens durchzuführen. Der RH bewertete diesen Beschluss als teilweise Umsetzung seiner Empfehlung. (TZ 3)

Die LAWOG wendete bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen das Bundesvergabegesetz 2006 an. Unterhalb der

## Kurzfassung

Schwellenwerte dieses Gesetzes fanden weiterhin Direktvergaben statt. Die Empfehlung des RH wurde somit noch nicht umgesetzt.  
(TZ 4)

Kenndaten der LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung					
<b>Genossenschafter</b>	Land Oberösterreich (ab September 2005 OÖ Landesholding GmbH): 179.274 Anteile Landeshauptstadt Linz: 12.818 Anteile Stadtgemeinde Leonding: 5.614 Anteile Stadt Steyr: 474 Anteile Stadtgemeinde Traun: 2.895 Anteile Stadt Wels: 15.597 Anteile Die restlichen Anteile (173.115) entfallen auf andere oberösterreichische Gemeinden.				
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen Errichtung und Betreuung von infrastrukturellen Einrichtungen				
<b>Gebarung</b>	2004	2005	2006	2007	2008
	in Mill. EUR				
<b>Gesamtnennbetrag der Anteile (Geschäftsguthaben i.S.d. § 10 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz)</b>	28,31	28,24	28,27	28,27	28,33
<b>Umsatz</b>	58,65	64,30	80,07	71,72	57,83
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	2,54	2,50	3,56	1,62	2,45
<b>Bilanzgewinn</b>	2,26	2,60	3,59	1,84	2,76
	Anzahl				
<b>Angestellte<sup>1)</sup></b>	72	72	74	73	74
<b>Wohnungen<sup>1)</sup></b>	13.151	13.307	13.377	13.528	13.650
<sup>1)</sup> jeweils zum 31. Dezember					

## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im Februar 2009 die Umsetzung jener Empfehlungen, die er im Jahr 2007 bei einer Querschnittsüberprüfung der LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (LAWOG), abgegeben und deren Verwirklichung die Oberösterreichische Landesregierung in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde zugesagt hatte. Der in der Reihe Oberösterreich 2007/9 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

Der RH übermittelte das Prüfungsergebnis im April 2009. Die LAWOG und die Oberösterreichische Landesregierung verzichteten auf die Abgabe einer Stellungnahme. Die Landeshauptstadt Linz sowie die Städte bzw. Stadtgemeinden Leonding, Steyr, Traun und Wels gaben keine Stellungnahme ab.

## Verkehrswertgut- achten

- 2.1 Der RH hatte in seinem Vorbericht festgestellt, dass bei Grundstücks-käufen kein Verkehrswertgutachten eingeholt wurde. Laut damaliger Stellungnahme der Oberösterreichischen Landesregierung habe sie die LAWOG verpflichtet, bei künftigen Grundkäufen Verkehrswertgutachten einzuholen.

Der RH stellte nunmehr fest, dass die LAWOG zur Ermittlung des Kaufpreises von Grundstücken mündlich Preisauskünfte bei Bürgermeistern, Maklern und Banken einholte, wobei insbesondere Vergleichswerte aus zuletzt getätigten Verkäufen in der jeweiligen Gemeinde bzw. der unmittelbaren Umgebung herangezogen wurden.

Im Jahr 2007 kaufte die LAWOG in der Marktgemeinde Hellmonsödt bspw. 1.429 m<sup>2</sup> für rd. 140 EUR/m<sup>2</sup> und im Jahr 2008 weitere 650 m<sup>2</sup> zu rd. 148 EUR/m<sup>2</sup>. Laut einem Preisspiegel<sup>1)</sup> lag der erzielbare Wert von Grundstücken in dieser Gemeinde zwischen 100 EUR/m<sup>2</sup> und 120 EUR/m<sup>2</sup>. Schriftliche Unterlagen, aus denen die Angemessenheit des von der LAWOG bezahlten Kaufpreises hervorging, lagen nicht vor.

<sup>1)</sup> Gewinn, Ausgabe Juli/August 2008

Der RH wies noch während der Follow-up-Überprüfung darauf hin, dass weiterhin keine Verkehrswertgutachten eingeholt wurden. Die Oberösterreichische Landesregierung forderte in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde die LAWOG auf, ab sofort den Ankaufsprozess beim Erwerb von Grundstücken schriftlich zu dokumentieren. Im Februar 2009 fasste der Vorstand der LAWOG den Beschluss, bei Grundstücks-

käufen künftig eine transparente Dokumentation bezüglich der Verkehrswertermittlung zu erstellen.

- 2.2** Die LAWOG kam der Empfehlung des RH somit erst teilweise nach. Der RH empfahl daher, bei Grundstückskäufen Verkehrswertgutachten einzuholen.

## Versicherungen

- 3.1** Der RH hatte in seinem Vorbericht empfohlen, die Vergabe von Versicherungen grundsätzlich nur auf Basis von Ausschreibungen und der Erstellung einer Prämien-Schadensbilanz (Schadenssatz) durchzuführen. Die LAWOG hatte damals sämtliche Versicherungsverträge ohne vorherige Ausschreibung abgeschlossen. Auf Anfrage des RH hatte der Vorstand im Mai 2006 schriftlich mitgeteilt, dass die Entscheidung, bei welcher Versicherung ein Gebäude versichert werde, von eventuellen „Interventionen durch die jeweiligen Gemeinden“ abhängig sei.

Laut damaliger Stellungnahme der Oberösterreichischen Landesregierung habe sie die LAWOG verpflichtet, künftig Versicherungen nur auf Basis von Ausschreibungen zu vergeben.

Der RH stellte nunmehr fest, dass die LAWOG aufgrund von Verhandlungen mit den Versicherungen eine Prämienreduktion durch Herabsetzung von Versicherungswerten und Verminderung der Prämiensätze von Altverträgen erreichen konnte.

Die jährliche Gesamtprämie für Versicherungen betrug im Jahr 2006 rd. 1,52 Mill. EUR und konnte durch die Verhandlungen auf rd. 1,14 Mill. EUR im Jahr 2007 gesenkt werden. Im Jahr 2008 stieg sie aufgrund der vertraglich vereinbarten Indexsteigerungen auf rd. 1,20 Mill. EUR an.

Die LAWOG führte im Mai 2007 eine Ausschreibung durch, zu der sie fünf Versicherungen, mit welchen sie bereits in einer Geschäftsbeziehung stand, einlud.

Zwischen Juni 2006 und Dezember 2008 schloss die LAWOG 34 neue Versicherungsverträge ab, wovon 32 direkt und zwei im Rahmen der Ausschreibung vom Mai 2007 vergeben wurden. Die zwei ausgeschriebenen Verträge hatten wesentlich bessere Konditionen als die 32 direkt vergebenen.

Der RH wies noch während der Follow-up-Überprüfung darauf hin, dass Versicherungsverträge weiterhin zumeist direkt vergeben wurden. Die Oberösterreichische Landesregierung forderte in ihrer Funk-

tion als Aufsichtsbehörde die LAWOG auf, künftig beim Neuabschluss von Versicherungsverträgen strikt nachvollziehbare Angebotsverfahren durchzuführen. Im Februar 2009 fasste der Vorstand der LAWOG den Beschluss, Versicherungsleistungen nur mehr auf Basis eines nachvollziehbaren Angebotsverfahrens zu vergeben.

- 3.2 Die LAWOG setzte die Empfehlung des RH, die Vergabe von Versicherungen grundsätzlich nur auf Basis von Ausschreibungen und der Erstellung einer Prämien-Schadensbilanz (Schadenssatz) durchzuführen, erst teilweise um. Der RH empfahl daher, bei diesbezüglichen Ausschreibungen eine größere Anzahl von Versicherungen einzuladen, um damit einen verstärkten Wettbewerb zu forcieren.

#### Vergabe von geistig-schöpferischen Leistungen

- 4.1 Der RH hatte in seinem Vorbericht empfohlen, bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen ein Verhandlungsverfahren entsprechend der ÖNORM A 2050 mit zumindest drei Bietern durchzuführen.

Laut damaliger Stellungnahme der Oberösterreichischen Landesregierung habe sie die LAWOG verpflichtet, künftig bei der Vergabe von Aufträgen an Statiker, Haustechniker und dergleichen zumindest drei Bieter einzuladen.

Der RH stellte nunmehr fest, dass die LAWOG bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen das Bundesvergabegesetz 2006 anwendete. Unterhalb der Schwellenwerte dieses Gesetzes fanden weiterhin Direktvergaben statt. Die LAWOG begründete diese Vergaben mit den niedrigen Auftragswerten in diesen Planungsbereichen. Weiters seien mit den beauftragten Unternehmen entsprechende Preisnachlässe verhandelt worden.

Die Oberösterreichische Landesregierung teilte noch während der Follow-up-Überprüfung mit, dass die seinerzeitige Empfehlung des RH ausreichend erfüllt sei, wenn die bundesvergaberechtlichen Vorschriften eingehalten würden. Aufgrund dieser Bestimmungen sei die Einladung von zumindest drei Bietern erst ab einem Auftragswert von 40.000 EUR vorgeschrieben.

- 4.2 Die LAWOG kam der Empfehlung des RH, bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen ein Verhandlungsverfahren mit zumindest drei Bietern durchzuführen, noch nicht nach, weil unterhalb der Schwellenwerte des Bundesvergabegesetzes 2006 Direktvergaben stattfanden. Der RH hielt daher seine Empfehlung aufrecht.

## Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

5 Der RH stellte fest, dass von drei überprüften Empfehlungen des Vorberichts eine nicht und zwei teilweise umgesetzt wurden. Er hob folgende Empfehlungen hervor:

(1) Bei Grundstückskäufen wären Verkehrswertgutachten einzuholen. (TZ 2)

(2) Bei der Ausschreibung von Versicherungsleistungen sollte eine größere Anzahl von Versicherungen eingeladen werden. (TZ 3)

(3) Bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen sollte ein Verhandlungsverfahren entsprechend der ÖNORM A 2050 mit zumindest drei Bietern durchgeführt werden. (TZ 4)