



Der  
Rechnungshof

Unabhängig. Objektiv. Wirksam.

Dampfschiffstraße 2  
A-1033 Wien  
Postfach 240

Tel. +43 (1) 711 71 - 0  
Fax +43 (1) 712 94 25  
office@rechnungshof.gv.at

## **RECHNUNGSHOFBERICHT**

### **REIHE OBERÖSTERREICH 2011/08**

**Vorlage vom 31. August 2011**

**VERLEIH VON SAMMLUNGSGUT DURCH LANDESMUSEEN.....2**

**ANWENDUNG DER ENTGELTRICHTLINIEN-  
VERORDNUNG DURCH GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN.....15**

## **VERLEIH VON SAMMLUNGSGUT DURCH LANDESMUSEEN**

**Die vier vom RH überprüften Landesmuseen (Oberösterreichisches Landesmuseum, Residenzgalerie Salzburg, Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. und Museen der Stadt Wien) erfassten das Sammlungsgut nicht vollständig in ihren Datenbanken.**

**Insgesamt verliehen sie über 6.000 Objekte zur Ausschmückung von Amtsräumen, Büros, Pfarren, Krankenzimmern und Hörsälen. Rund 600 dieser Objekte waren nicht auffindbar.**

**Von 2007 bis 2009 betrug der Verlust aus dem Objektverleih beim Oberösterreichischen Landesmuseum rd. 469.000 EUR, bei der Residenzgalerie Salzburg rd. 23.000 EUR und bei der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. rd. 219.000 EUR. Bei den Museen der Stadt Wien war der Leihverkehr 2007 und 2008 fast kostendeckend; im Jahr 2009 erzielten die Museen der Stadt Wien einen Gewinn von rd. 243.000 EUR.**

Prüfungsziel

Ziel der Querschnittsüberprüfung war es,

- die Erfassung des Sammlungsguts an Gemälden, Grafiken und Skulpturen,
- die Regelungen über den Verleih dieses Sammlungsguts sowie
- die diesbezügliche Ablauforganisation und Gebarung

beim Oberösterreichischen Landesmuseum, der Residenzgalerie Salzburg, der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. und den Museen der Stadt Wien zu beurteilen. (TZ 1)

Rechtsform

Das Oberösterreichische Landesmuseum und die Residenzgalerie Salzburg waren Einrichtungen des jeweiligen Landes ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. — diese stand zu 60 % im Eigentum des Landes Tirol und zu 40 % im Eigentum des Vereins Tiroler Landesmuseum Ferdinandeum — führte seit dem Jahr 2007 das Tiroler Landesmuseum Ferdinandeum. Die

Museen der Stadt Wien waren seit dem Jahr 2002 als Anstalt öffentlichen Rechts ausgegliedert. (TZ 2)

#### Sammlungsgut in den Landesmuseen

Eigentum am Sammlungsgut Bei der Residenzgalerie Salzburg war nicht lückenlos nachvollziehbar, welches Bundesmuseum Leihgaben zur Verfügung stellte. (TZ 3)

Die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. hatte das Sammlungsgut zu nutzen, zu betreuen, zu bewahren und der Allgemeinheit zugänglich zu machen; die mögliche Nutzung des Sammlungsguts durch das Land Tirol stand somit in Widerspruch zu den musealen Aufgaben der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. (TZ 3)

Die vier überprüften Landesmuseen schlossen nicht mit allen Leihgebern schriftliche Verträge ab, um die gegenseitigen Rechte und Pflichten festzuhalten. (TZ 3)

#### Erwerb von Sammlungsgut

Das Oberösterreichische Landesmuseum kaufte im Jahr 2007 von einem Privaten ein Konvolut von rd. 80 Skizzen und Entwürfen des Künstlers Alfred Kubin. Über diesen Kauf lag nur eine Rechnung über 5.000 EUR vor, die jedoch keine Liste der gekauften Objekte enthielt. Es wurden zwar 80 Objekte aufgrund dieses Kaufes inventarisiert, ob alle gekauften Objekte inventarisiert wurden, war jedoch nicht nachvollziehbar. (TZ 4)

Die Residenzgalerie Salzburg löste die für den Erwerb von Gemälden vorgesehene Rücklage, die zum 1. Jänner 2007 rd. 160.000 EUR betrug, zur Finanzierung des laufenden Museumsbetriebs auf. (TZ 4)

Das Land Tirol, der Verein Tiroler Landesmuseum Ferdinandeum und die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. legten 2007 in der Vereinbarung über die wechselseitigen Rechte und Pflichten unter anderem fest, dass der Erwerb von Sammlungsgut nur im Namen und ins Eigentum des jeweiligen Sammlungseigentümers erfolgen dürfe. Die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. erwarb von 2007 bis 2009 aus Mitteln der Galerieförderung, die zu zwei Dritteln vom Bund und einem Drittel vom Land Tirol stammten, 22 Sammlungsobjekte mit einem Gesamtwert von rd. 180.000 EUR, inventarisierte diese Sammlungsobjekte jedoch als Eigentum des Vereins Tiroler Landesmuseum Ferdinandeum. (TZ 4)

Versicherung des Sammlungsguts Die Länder Oberösterreich, Salzburg und Tirol ließen das im jeweiligen Eigentum befindliche Sammlungsgut versichern. (TZ 5)

Obwohl für das im Eigentum der Stadt Wien stehende Sammlungsgut das Prinzip der Nichtversicherung galt, versicherten die Museen der Stadt Wien das Sammlungsgut gegen Feuer. (TZ 5)

Das Oberösterreichische Landesmuseum versicherte zwei Leihgaben einer Bankgesellschaft, die bisher nur im Depot lagerten. (TZ 6)

#### Datenbanken

Bei den vier überprüften Landesmuseen konnten in den Datenbanken Inventarnummern und die damit verbundenen Datensätze von den Administratoren bzw. jeweiligen Schreibberechtigten gelöscht werden. Es war dadurch nicht nachvollziehbar, welche Objekte sich einmal in den Landesmuseen befunden hatten und aus welchen Gründen Objekte aus den Landesmuseen ausgeschieden worden waren. (TZ 8)

Bei den Datenbanken der Residenzgalerie Salzburg, der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. und der Museen der Stadt Wien wurden Änderungen an den Eintragungen protokolliert, bei der Datenbank des Oberösterreichischen Landesmuseums jedoch nicht. Dadurch war nicht nachvollziehbar, von wem zu welchem Zeitpunkt welche Daten geändert wurden. (TZ 9)

#### Erfassung des Sammlungsguts und Bilddigitalisierung

Für die Inventarisierung des Sammlungsguts bestanden bei den vier überprüften Landesmuseen keine Dienstanweisungen; dies führte zu einer teilweise sehr unterschiedlichen Erfassung des Sammlungsguts. (TZ 10)

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum waren von den 4.000 Gemälden rd. 41 %, von den 26.174 Grafiken rd. 97 % und von den 1.531 Skulpturen rd. 19 % in einer Datenbank erfasst bzw. bilddigitalisiert. Eine vollständige Inventarisierung und Bilddigitalisierung war für Grafiken bis Ende 2010 und für die Gemälde und Skulpturen bis Ende 2013 vorgesehen. Einige der im Depot des Schlossmuseums in Linz gelagerten Skulpturen waren zwar in Karteikarten, jedoch nicht in der Datenbank erfasst. Da auf den Skulpturen keine Inventarnummern angebracht waren, war nicht feststellbar, ob es sich um die in den Karteikarten erfassten Objekte handelte. (TZ 11)

Bei der Residenzgalerie Salzburg waren die Objekte vor der Erfassung in einer Datenbank in handschriftlichen Inventarbüchern verzeichnet. In der Datenbank waren 310 Gemälde, 95 Grafiken und 25 Skulpturen erfasst, nicht jedoch die bereits in den Inventarbüchern aus verschiedenen Gründen gestrichenen 210 Objekte. Die Bilddigitalisierung der Gemälde der Residenzgalerie Salzburg war abgeschlossen, die der

Grafiken und Skulpturen wurde aus finanziellen Gründen auf unbestimmte Zeit verschoben. (TZ 11)

In der Datenbank der Tiroler Landesmuseen–Betriebsgesellschaft m.b.H. waren 3.137 Gemälde und 1.290 Skulpturen inventarisiert und bilddigitalisiert. Die Tiroler Landesmuseen–Betriebsgesellschaft m.b.H. verwaltete weiters insgesamt 22.698 Grafiken, von welchen rd. 5.400 in deren Datenbank inventarisiert und bilddigitalisiert waren. (TZ 11)

Im Eigentum der Länder Salzburg und Tirol stehendes Sammlungsgut der Residenzgalerie Salzburg und der Tiroler Landesmuseen– Betriebsgesellschaft m.b.H. war sowohl in deren Datenbank als auch in der jeweiligen Datenbank der Länder erfasst. (TZ 11)

Im Juni 2010 hatten die Museen der Stadt Wien rd. 800 Gemälde, rd. 11.900 Grafiken und rd. 400 Skulpturen der so genannten Ersten Garnitur (qualitativ hochwertigste und wertvollste Objekte) größtenteils in der nunmehr verwendeten Datenbank erfasst. Bei der Ersten Garnitur war eine Bilddigitalisierung der Gemälde zu rd. 50 %, der Grafiken zu rd. 90 % und der Skulpturen zu rd. 30 % erfolgt. Eine vollständige Bilddigitalisierung der Gemälde und Grafiken der Ersten Garnitur war bis 2013 vorgesehen. Für die Bilddigitalisierung der Skulpturen war kein Zeithorizont vorgesehen. Die Inhalte der von den Museen der Stadt ursprünglich benutzten Datenbanken stimmten teilweise nicht überein. Nach der Übernahme aller Daten in die nunmehr verwendete Datenbank sollen die Daten bis 2025 überprüft werden. (TZ 11)

Die vier überprüften Landesmuseen führten parallel zu den Datenbanken noch weitere Inventaraufzeichnungen, wie bspw. Eingangsbücher, Inventarbücher, Karteikarten und Listen. (TZ 12)

Zusammenfassend war festzustellen, dass beim Oberösterreichischen Landesmuseum, bei der Residenzgalerie Salzburg, bei der Tiroler Landesmuseen–Betriebsgesellschaft m.b.H. und bei den Museen der Stadt Wien das Sammlungsgut nicht vollständig in den Datenbanken erfasst war. (TZ 11)

#### Erfassung der Zustandsprotokolle

Bei den vier überprüften Landesmuseen waren die Zustandsprotokolle in den jeweiligen Datenbanken nur teilweise oder überhaupt nicht erfasst. (TZ 13)

#### Erfassung der Leihvorgänge

Leihvorgänge konnten in der Datenbank des Oberösterreichischen Landesmuseums nicht erfasst werden. Die Residenzgalerie Salzburg und die Museen der Stadt Wien begannen erst 2010, Leihvorgänge in den Datenbanken zu erfassen. Bei der Tiroler

Landesmuseen- Betriebsgesellschaft m.b.H. waren die Leihvorgänge der Grafiken in der Datenbank nur teilweise erfasst. (TZ 14)

#### Erfassung des Standorts

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum war in der Datenbank bei den 267 inventarisierten Gemälden der Sammlung Kunstgeschichte bei 180 Gemälden kein Standort angegeben. Bei 20 Skulpturen war kein Standort angegeben, bei 46 Skulpturen war vermerkt, dass der Standort unbekannt ist. (TZ 15)

In der Datenbank der Residenzgalerie Salzburg war bei den meisten Objekten als Standort das Museum angegeben; ein genauer Standort innerhalb des Museums (Ausstellungsräume oder Depot) war nicht angeführt. (TZ 15)

Bei der Tiroler Landesmuseen- Betriebsgesellschaft m.b.H. waren in der Datenbank 41 Gemälde und 42 Skulpturen als nicht auffindbar ausgewiesen. Das Fehlen dieser Objekte war teilweise bereits seit Jahrzehnten bekannt. (TZ 15)

Bei den Museen der Stadt Wien waren in der Datenbank zwar Standorte angeführt, jedoch teilweise hinsichtlich ihrer Richtigkeit noch nicht überprüft. (TZ 15)

#### Standortkontrollen

Bei den vier überprüften Landesmuseen erfolgten Standortkontrollen, aber keine kontinuierliche systematische Überprüfung des gesamten Sammlungsguts. Es lagen keine Berichte über die durchgeführten Standortkontrollen vor. Auch bestanden keine Dienstanweisungen für die Durchführung von Standortkontrollen. (TZ 16)

## VERLEIH VON SAMMLUNGSGUT

#### Ausleihbedingungen

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum, der Residenzgalerie Salzburg und der Tiroler Landesmuseen- Betriebsgesellschaft m.b.H. waren die Ausleihbedingungen nur unzureichend festgelegt. So fehlten bspw. konservatorische Bedingungen, die Einbindung der Restaurierung in die Entscheidung und die Erstellung von Zustandsprotokollen vor und nach dem Transport. Bei den Museen der Stadt Wien waren die wesentlichen Rahmenbedingungen des Leihverkehrs im Wiener Museumsgesetz verbindlich festgelegt. (TZ 17)

## Organisation

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum, der Residenzgalerie Salzburg und der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. waren die Aufgaben eines Registrars, der für den Leihverkehr und die damit verbundenen Eintragungen im Inventar verantwortlich sein sollte, nicht vorgesehen. Laut der Museumsordnung der Wiener Landesregierung war bei den Museen der Stadt Wien der Registrar für den Leihverkehr zuständig. (TZ 18)

## Leihvorgänge

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum waren die Leihverträge und die Versicherung für die an ein privates Museum verliehenen Objekte bereits seit 2003 abgelaufen. Die Entlehnlisten der abgelaufenen Leihverträge mit dem privaten Museum und dem Institut des Landes Oberösterreich waren unvollständig. Ein an das private Museum verliehenes Gemälde, dessen Wert nicht bekannt war, war nicht auffindbar. (TZ 20)

Die Museen der Stadt Wien verliehen Sammlungsgut unbefristet an andere Museen, obwohl das Wiener Museumsgesetz nur befristete Leihgaben vorsah; mit zahlreichen Leihnehmern war kein Leihvertrag abgeschlossen. (TZ 21)

Die Museen der Stadt Wien dokumentierten die Leihvorgänge nur lückenhaft und die Deckungszusagen der Versicherungen überhaupt nicht. (TZ 22)

Laut einem Rundschreiben des Bundesdenkmalamts sollten von den Museen Verträge über die Leihe von Objekten in das Ausland erst nach Bewilligung der Ausfuhr durch das Bundesdenkmalamt unterfertigt werden. Die vier vom RH überprüften Landesmuseen schlossen jedoch in mehreren Fällen Leihverträge ab, bevor das Bundesdenkmalamt die Ausfuhr von Sammlungsgut bewilligte. Eine zu frühe vertragliche Bindung könnte daher negative Folgen für das jeweilige Landesmuseum nach sich ziehen. (TZ 23)

Beim Oberösterreichischen Landesmuseum, der Residenzgalerie Salzburg und bei den Museen der Stadt Wien lagen beim Verleih von Objekten teilweise keine oder nur unvollständige Protokolle über den Zustand der Objekte bei jedem Ein- und Auspacken vor. Bei der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. war die Übernahme von Objekten vom jeweiligen Leihnehmer in den Zustandsprotokollen bestätigt. (TZ 24)

Bei drei überprüften Landesmuseen (Oberösterreichisches Landesmuseum, Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H., Museen der Stadt Wien) war nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen beim Verleih von Sammlungsgut die Haftung durch inländische Gebietskörperschaften oder ausländische Staaten abgelehnt wurde. (TZ 25)

Die vier überprüften Landesmuseen verliehen über 6.000 Objekte zur Ausschmückung von Amtsräumen, Büros, Pfarren, Krankenzimmern und Hörsälen. Rund 600 dieser Objekte waren nicht auffindbar. (TZ 26)

Die Anzahl der an nicht-museale Einrichtungen verliehenen und davon nicht auffindbaren Objekte stellte sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Verleih an nicht-museale Einrichtungen (Stand Juni 2010)</b>		
	<b>an nicht-museale Einrichtungen verliehene Objekte</b>	<b>davon derzeit nicht auffindbar</b>
	Anzahl	
Oberösterreichisches Landesmuseum	226	23
Residenzgalerie Salzburg	8	3
Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H.	5.401	475
Museen der Stadt Wien	411	98
<b>Summe</b>	<b>6.046</b>	<b>599</b>

Obwohl der Verleih von Sammlungsgut an nicht-museale Einrichtungen in den Statuten des Oberösterreichischen Landesmuseums und der Residenzgalerie Salzburg sowie im Wiener Museumsgesetz für die Museen der Stadt Wien nicht vorgesehen war, verliehen diese Museen 645 Objekte an nicht-museale Einrichtungen; 124 dieser Objekte waren nicht auffindbar. (TZ 26)

Das Oberösterreichische Landesmuseum, die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. und die Museen der Stadt Wien verlangten beim Verleih an Museen höhere konservatorische Standards als beim Verleih an nicht-museale Einrichtungen und stellten hinsichtlich der Versicherung häufig geringere Anforderungen an nicht-museale Einrichtungen. (TZ 26)

Das Land Tirol wickelte den Verleih an Dienststellen des Landes, an landeseigene nicht-museale Einrichtungen und an Dritte weiterhin selber ab, obwohl es das Sammlungsgut der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. bereits überlassen hatte (5.401

Objekte, davon 475 nicht auffindbar). Die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. konnte dadurch ihren konservatorischen Aufgaben nicht nachkommen. (TZ 26)

Der von den Museen der Stadt Wien angewendete Erlass aus dem Jahr 1996 für die Museen der Stadt Wien hatte seit der Ausgliederung im Jahr 2002 keine Gültigkeit mehr. Die Museen der Stadt Wien unterließen es, den Eigentümer, die Stadt Wien, über nicht auffindbares Sammlungsgut zu informieren. (TZ 26)

#### Wirtschaftliche Gebarung des Leihverkehrs

Die Erträge und Kosten des Leihverkehrs wurden im Rechnungswesen der vier überprüften Landesmuseen nicht gesondert ausgewiesen. (TZ 27)

Die Kosten und Erlöse aus dem Objektverleih der überprüften Museen entwickelten sich wie folgt:

	2007	2008	2009	Summe 2007 bis 2009
	in EUR			
<b>Oberösterreichisches Landesmuseum</b>				
Erlöse	2.110	949	9.759	12.818
Kosten	151.154	157.568	173.378	482.100
Erfolg	- 149.044	- 156.619	- 163.619	- 469.282
<b>Residenzgalerie Salzburg</b>				
Erlöse	794	-	8.784	9.578
Kosten	8.635	2.605	21.380	32.620
Erfolg	- 7.841	- 2.605	- 12.596	- 23.042
<b>Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H.</b>				
Erlöse	20.743	53.501	105.745	179.989
Kosten	118.301	129.347	151.317	398.965
Erfolg	- 97.558	- 75.846	- 45.572	- 218.976
<b>Museen der Stadt Wien</b>				
Erlöse	63.661	66.692	335.640	465.993
Kosten	71.000	75.826	92.458	239.284
Erfolg	- 7.339	- 9.134	243.182	226.709

Wie die Tabelle zeigt, betrug die Verluste aus dem Objektverleih von 2007 bis 2009 beim Oberösterreichischen Landesmuseum rd. 469.000 EUR, bei der Residenzgalerie Salzburg rd. 23.000 EUR und bei der Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. rd. 219.000 EUR. Bei den Museen der Stadt Wien war der Leihverkehr 2007 und 2008 fast kostendeckend; im Jahr 2009 erzielten die Museen der Stadt Wien einen Gewinn von rd. 243.000 EUR. (TZ 27)

**Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:**

***Länder Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Stadt Wien***

*(1) So wie beim Bund wäre eine Haftung für Schäden an Objekten, die von Dritten den Landesmuseen als Leihgaben für Ausstellungen zur Verfügung gestellt werden, vorzusehen. (TZ 25)*

***Länder Oberösterreich, Salzburg, Tirol***

*(2) Unter Berücksichtigung des jeweiligen Kosten-/Nutzenverhältnisses wäre für das im Eigentum der Länder stehende Sammlungsgut auch die Anwendung des Prinzips der Nichtversicherung in Betracht zu ziehen. (TZ 5)*

***Land Oberösterreich***

*(3) Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wäre der Direktor des Oberösterreichischen Landesmuseums zum Abschluss aller Leihverträge zu ermächtigen. (TZ 17)*

***Land Salzburg***

*(4) Im Statut der Residenzgalerie Salzburg wäre festzulegen, welche Bedingungen eines Leihvertrags über das übliche Maß hinausgehen und deshalb die Zustimmung des Verwaltungsrats beim Verleih von Sammlungsgut erforderlich ist. (TZ 17)*

***Land Tirol***

*(5) Bei Sammlungsgut, bei dem die Tiroler Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H. museale Aufgaben wahrnehmen soll, wäre die Möglichkeit der Selbstnutzung vertraglich einzuschränken. (TZ 3)*

*(6) Konservatorische Bedingungen, die Einbindung der Restaurierung in die Entscheidung über den Verleih und die Abfassung von Zustandsprotokollen vor und nach dem Transport wären in Richtlinien für den Verleih von Sammlungsgut vorzusehen. (TZ 17)*

**Land Oberösterreich, Residenzgalerie Salzburg, Tiroler Landesmuseen-  
Betriebsgesellschaft m.b.H.**

(7) In den jeweiligen Organisationsvorschriften wären die Aufgaben eines Registrars vorzusehen, der für den Leihverkehr und die damit verbundenen Eintragungen im Inventar verantwortlich sein sollte. (TZ 18)

**Land Tirol, Tiroler Landesmuseen- Betriebsgesellschaft m.b.H.**

(8) Es wäre darauf hinzuwirken, dass künftig erworbene Sammlungsobjekte für jenen Sammlungseigentümer inventarisiert werden, der sich am Erwerb des Sammlungsguts finanziell beteiligte. (TZ 4)

**Oberösterreichisches Landesmuseum, Residenzgalerie Salzburg, Tiroler  
Landesmuseen-Betriebsgesellschaft m.b.H., Museen der Stadt Wien**

(9) Mit allen Leihgebern wären schriftliche Verträge abzuschließen; weiters wären die übergebenen Objekte und die Versicherungswerte anzuführen. (TZ 3)

(10) Durch entsprechende Vorkehrungen wäre in den Datenbanken sicherzustellen, dass Inventarnummern und die damit verbundenen Datensätze nicht mehr gelöscht werden können. (TZ 8)

(11) Für die Erfassung des Sammlungsguts bzw. Inventarisierung wären konkrete Dienstanweisungen zu erstellen. (TZ 10)

(12) Alle Objekte wären in den jeweiligen Datenbanken zu inventarisieren. (TZ 11)

(13) Die Überprüfung, Abgleichung und Bereinigung der in die Datenbanken aufgenommenen Daten wäre zu intensivieren. (TZ 11)

(14) Alle Daten aus den bisher geführten Eingangsbüchern, Inventarbüchern, Karteikarten, Listen und Aufzeichnungen wären in die jeweilige Datenbank zu übernehmen und ausschließlich mit dieser weiterzuarbeiten. (TZ 12)

(15) In den jeweiligen Datenbanken wären alle Zustandsprotokolle der Objekte zu erfassen. (TZ 13)

(16) Alle Leihvorgänge wären in den jeweiligen Datenbanken zu erfassen. (TZ 14)

(17) In den jeweiligen Datenbanken wären die Standorte für alle Objekte genau anzugeben. (TZ 15)

*(18) Der Verbleib nicht auffindbarer Objekte wäre abzuklären. (TZ 15)*

*(19) Es wären jährlich Standortkontrollen bei unterschiedlichen Teilen der Sammlungen vorzunehmen. (TZ 16)*

*(20) Die Ergebnisse der Standortkontrollen wären jeweils in einem schriftlichen Bericht festzuhalten, dieser der Museumsleitung zu übermitteln sowie in die jeweilige Datenbank aufzunehmen. (TZ 16)*

*(21) Es wären Dienstanweisungen für die Durchführung der Standortkontrollen in den Sammlungen zu erstellen. (TZ 16)*

*(22) Die Leihverträge wären entweder mit einer aufschiebenden Bedingung abzuschließen, so dass diese erst bei Vorliegen der Bewilligung des Bundesdenkmalamts zur Ausfuhr von Sammlungsgut rechtswirksam werden oder erst nach Vorliegen dieser Bewilligung zu unterfertigen. (TZ 23)*

*(23) Beim gegenseitigen Leihverkehr und beim Verleih von Objekten an andere museale Einrichtungen beim Bund und den Ländern wären keine Versicherungen abzuschließen, sondern die Haftungen des Bundes oder der Länder zu akzeptieren. (TZ 25)*

*(24) Das an nicht-museale Einrichtungen verliehene Sammlungsgut wäre zurückzufordern. (TZ 26)*

*(25) Die Erträge und Kosten des Leihverkehrs wären gesondert auszuweisen, um dadurch eine Grundlage für die den Leihnehmern zu verrechnenden Beträge zu erhalten. (TZ 27)*

**Oberösterreichisches Landesmuseum, Tiroler Landesmuseen-  
Betriebsgesellschaft m.b.H., Museen der Stadt Wien**

*(26) Für die Ablehnung angebotener Haftungen einer inländischen Gebietskörperschaft oder eines ausländischen Staates wären nachvollziehbare Entscheidungskriterien anzuwenden und die Entscheidungen zu dokumentieren. (TZ 25)*

*Oberösterreichisches Landesmuseum, Residenzgalerie Salzburg, Tiroler Landesmuseen-  
Betriebsgesellschaft m.b.H.*

*(27) Den Leihnehmern wären die mit dem Leihverkehr verbundenen Kosten in Rechnung zu stellen, um dadurch beim Verleih von Sammlungsgut eine ausgeglichene Gebarung zu erreichen. (TZ 27)*

**Oberösterreichisches Landesmuseum**

- (28) Bei jedem Ankauf wäre ein schriftlicher Vertrag abzuschließen und in diesem die angekauften Objekte genau anzuführen. (TZ 4)
- (29) Die ausschließlich im Depot gelagerten Leihgaben wären zurückzugeben. (TZ 6)
- (30) Die Protokollierung von Änderungen an den Eintragungen in der Datenbank wäre vorzusehen. (TZ 9)
- (31) Alle Objekte wären mit einer Inventarnummer zu versehen. (TZ 11)
- (32) Für die vorgesehene neue Datenbank wäre auch die Möglichkeit der Eintragung der Daten der Leihvorgänge vorzusehen. (TZ 14)
- (33) In der Dienstanweisung für den Leihverkehr wäre zu präzisieren, von welcher Organisationseinheit die konservatorischen Auflagen jedenfalls zu erheben sowie die Zustandsprotokolle einzuholen und zu archivieren sind. (TZ 17)
- (34) Mit allen Leihnehmern wären schriftliche Verträge abzuschließen und darin die verliehenen Objekte vollständig aufzulisten. (TZ 20)
- (35) In den Leihverträgen mit privaten Museen wäre der Abschluss einer Versicherung vorzusehen. (TZ 20)
- (36) Bei jedem Verleih von Sammlungsgut wäre ein Zustandsprotokoll vom Leihnehmer unterfertigen zu lassen und aufzubewahren. (TZ 24)

**Residenzgalerie Salzburg**

- (37) Es wäre zu klären, welche Bundesmuseen der Residenzgalerie Salzburg Leihgaben zur Verfügung stellten. (TZ 3)
- (38) Die Rücklage zum Erwerb von Gemälden wäre statutengemäß zu verwenden. (TZ 4)
- (39) Das Inventar wäre mit den in der Inventarverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung geführten Aufzeichnungen abzustimmen. (TZ 11)
- (40) Die aus Schloss Kleßheim übernommenen Objekte wären zu inventarisieren. (TZ 11)

(41) Die Rahmenbedingungen für den Leihverkehr wären verbindlich zu regeln und in der Museumsordnung jedenfalls konservatorische Bedingungen, die Einbindung der Restaurierung bei der Entscheidung über den Verleih von Sammlungsgut und die Erstellung von Zustandsprotokollen vor und nach dem Transport vorzusehen. (TZ 17)

(42) Nach der Rückkehr eines Objekts wäre dessen Zustand zu dokumentieren. (TZ 24)

#### **Tiroler Landesmuseen–Betriebsgesellschaft m.b.H.**

(43) Die Daten der in der Datenbank beim Land Tirol verzeichneten Objekte wären in die Datenbank der Tiroler Landesmuseen–Betriebsgesellschaft m.b.H. zu übertragen und Objekte nur mehr in dieser zu inventarisieren. (TZ 11)

(44) Beim Verleih von Sammlungsgut wäre den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend ein Kostenersatz zu verlangen. (TZ 27)

#### **Museen der Stadt Wien**

(45) Das im Eigentum der Stadt Wien stehende Sammlungsgut wäre nicht zu versichern. (TZ 5)

(46) Für alle Leihvorgänge an andere Museen wären gemäß den Bestimmungen des Wiener Museumsgesetzes befristete schriftliche Verträge abzuschließen. (TZ 21)

(47) Die Formulare für die Dokumentation der Leihvorgänge wären vollständig auszufüllen sowie die Deckungszusagen der Versicherungen zu dokumentieren. (TZ 22)

(48) Der Transport eines Objekts zu einem Leihnehmer wäre entweder von einem Kurier begleiten zu lassen oder sicherzustellen, dass das Zustandsprotokoll vom Leihnehmer unterfertigt wird. (TZ 24)

(49) Der Eigentümer wäre regelmäßig über nicht auffindbares Sammlungsgut zu informieren. (TZ 26)

## **ANWENDUNG DER ENTGELTRICHTLINIENVERORDNUNG DURCH GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN**

**Die Welser Heimstätte, die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte erzielten in den Jahren 2005 bis 2008 Gewinne, die hauptsächlich aus der Eigenmittelverzinsung, den Auslaufannuitäten und den Wiedervermietungszuschlägen resultierten.**

**Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen schöpften bei der Berechnung der Mieten die in der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 festgelegten Höchstsätze weitgehend aus, obwohl ihre ausgewiesenen Kosten teilweise erheblich darunter lagen.**

Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung war ein Vergleich der in der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994) geregelten Pauschalsätze mit den tatsächlichen Kosten der drei überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen und den an die Wohnungsmieter verrechneten Kosten. Der RH erhob auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und die Auswirkungen der Wohnbauförderung der Länder auf die Höhe der Miete. (TZ 1)

Die ERVO 1994 ist eine Ausführungsverordnung zum WGG. Ihr Ziel ist es, die Berechnung angemessener Mieten für Wohnungen oder Geschäftsräume näher zu bestimmen. Nach der ERVO 1994 können gemeinnützige Bauvereinigungen den Mietern statt tatsächlich nachgewiesener Kosten auch Pauschalbeträge verrechnen. (TZ 2)

In seinem Bericht „Entgeltrichtlinienverordnung und wirtschaftliche Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2009/7) hatte der RH festgestellt, dass die ERVO 1994 nicht die erwartete Konkretisierung und Klarstellung brachte, die bei der Berechnung von angemessenen Entgelten für Vermietung und Verkauf von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen notwendig wäre. Vor allem die Prozentsätze für die Ermittlung von Pauschalbeträgen, wie z.B. die Verwaltungskosten, waren wenig transparent. (TZ 2)

Mietenkalkulation nach dem WGG

Die Mietzinsbildung im Bereich des WGG orientiert sich am Grundsatz der Kostendeckung. Das bedeutet, dass die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungen, Betriebskosten) und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist. Das Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung gilt dann als angemessen, wenn es die bei sparsamer, wirtschaftlicher und zweckmäßiger Geschäftsführung sowie Verwaltung entstandenen Kosten deckt und zusätzlich die Bildung erforderlicher Rücklagen ermöglicht. (TZ 3)

Trotz der formalen Einhaltung des Kostendeckungsprinzips entstanden für die gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewinne (positive Jahresüberschüsse). Diese ergaben sich hauptsächlich aus der Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel und den Erträgen aus Auslaufannuitäten und Wiedervermietungszuschlägen. (TZ 3)

#### Finanzierung der Wohnbauvorhaben

Die Finanzierung der Wohnbauvorhaben der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgte durch Wohnbauförderungsdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmittel. (TZ 4)

#### Wohnbauförderung

Für die drei in den Bundesländern Oberösterreich, Tirol und Kärnten tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen galten unterschiedliche Förderungsvoraussetzungen, weil jedes Bundesland eigene Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien hatte. (TZ 4)

Es bestanden unterschiedliche förderbare Baukostenobergrenzen (exklusive USt), die bspw. im Juli 2009 für ein Mietobjekt mit 15 förderbaren Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von 1.050 m<sup>2</sup> in Oberösterreich 1.325 EUR pro m<sup>2</sup>, in Kärnten 1.328 EUR pro m<sup>2</sup> und in Tirol 1.680 EUR pro m<sup>2</sup> betragen. (TZ 4)

Die für Mietwohnungen aufzubringenden Eigenmittel lagen in Oberösterreich bei mindestens 9 % der Gesamtbaukosten und in Kärnten bei mindestens 5 %. In Tirol entfiel das Erfordernis der Aufbringung von Eigenmitteln. (TZ 4)

Bei einzelnen Förderungsmodellen kam es in den Tilgungsverläufen zu einem sprunghaften Anstieg der Mittelrückführung, dem so genannten Annuitätensprung. Daraus ergaben sich Mieterhöhungen von mehr als 1 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat, in Einzelfällen bis zu 4,45 EUR. (TZ 5)

Zur Einschränkung der Mieterhöhungen verlängerten die Bundesländer Oberösterreich, Tirol und Kärnten die Laufzeiten der bestehenden Darlehen. Dies bewirkte eine Glättung der Tilgungsverläufe und damit auch eine Verlangsamung der Mittelrückführung. (TZ 5)

## Bankdarlehen

Bei den Konditionen für Bankdarlehen gab es bei den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen nur geringe Unterschiede. Trotz unterschiedlicher Eigenkapitalausstattung erhielten die gemeinnützigen Bauvereinigungen annähernd gleiche Konditionen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen schlossen Darlehensverträge mit variablen Zinssätzen ab, die mit unterschiedlich hohen Auf- oder Abschlägen an die Entwicklung des EURIBOR oder der Sekundärmarktrendite (SMR) gebunden waren. Die erzielten Darlehenskonditionen waren wegen der geringen Aufschläge auf den Referenzzinssatz als günstig einzustufen. (TZ 6)

## Grundstücksangelegenheiten

Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügten über angemessene Reserven an bebauungsfähigen Grundstücken unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Bautätigkeit. Auf der Grundlage der in den Jahren 2005 bis 2008 fertiggestellten Wohnungen entsprach die auf den bebauungsfähigen Grundstücken mögliche Wohnnutzfläche einer Grundstücksbevorratung für vier bis fünf Jahre. (TZ 7)

Bei der Ermittlung der Grundlage für die Mietenberechnung machten die Welser Heimstätte und die Kärntner Heimstätte von der lt. WGG möglichen zweifachen Aufwertung der Grundstückskosten (um die Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex und um die Finanzierungskosten) bei den vor September 1999 gekauften Grundstücken Gebrauch. (TZ 8)

## Stille Reserven bei bebauten Grundstücken

Die aus der Differenz zwischen Marktwert und Buchwert der bebauten Grundstücke ermittelten stillen Reserven betragen bei der Welser Heimstätte 58,67 Mill. EUR, bei der TIGEWOSI 118,33 Mill. EUR und bei der Kärntner Heimstätte 31,06 Mill. EUR. Unter Einrechnung der stillen Reserven ergab sich eine Eigenmittelquote bei der Welser Heimstätte von 47,6 %, bei der TIGEWOSI von 40,2 % (inkl. AfA gerechnet auf 100 Jahre) und bei der Kärntner Heimstätte von 26,3 %. Es bestand weiterhin die Notwendigkeit der stärkeren Absicherung der im System des gemeinnützigen Wohnungswesens erwirtschafteten Mittel. (TZ 9)

## Baurechte

Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen erwarben in den Jahren 2004 bis 2008 jeweils acht bis zehn Baurechte. Ein durch Wertsicherung ständig steigender Bauzins belastet die Mieter in der Regel langfristig finanziell stärker als ein Grundkauf durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen. (TZ 10)

### Altersstruktur der Wohneinheiten

Die Wohneinheiten der Welser Heimstätte hatten mit rd. 40 Jahren das höchste Durchschnittsalter, gefolgt von der TIGEWOSI mit einem Durchschnittsalter der Wohneinheiten von rd. 31 Jahren und den Wohneinheiten der Kärntner Heimstätte mit einem Durchschnittsalter von 26 Jahren. Die Altersstruktur der Wohngebäude hatte einen starken Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen, insbesondere wegen der Auslaufannuitäten und der Wiedervermietungszuschläge. (TZ 11)

### Leerstehungen

Die jährlichen Leerstehungskosten für Wohnungen und Geschäfte erhöhten sich von 2005 bis 2008 bei der Welser Heimstätte um 187 %, bei der Kärntner Heimstätte um 163 % und bei der TIGEWOSI um 37 %. Die Leerstehungskosten überstiegen bei allen drei gemeinnützigen Bauvereinigungen die Rücklagenkomponente. (TZ 12)

### Vergabe von Planungsleistungen

Während die TIGEWOSI die Planungsaufträge an Architekten zum Großteil über Ideenwettbewerbe vergab, verfügte die Kärntner Heimstätte über eine Liste von Architekten, aus der sie dem Rotationsprinzip folgend einen Auftragnehmer auswählte. Die Welser Heimstätte vergab zwölf von 18 Bauvorhaben an ein und denselben Architekten. Generell war bei der Vergabe von Planungsleistungen durch die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen ein breiter Wettbewerb nicht sichergestellt. (TZ 13)

### Honorarvereinbarungen

Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen vereinbarten Honorare auf der Grundlage bereits widerrufenen und damit wettbewerbsrechtlich bedenklicher Honorarordnungen für Planungsleistungen. Durch die Anwendung der Honorarordnungen mit vereinheitlichten Abschlägen war ein Wettbewerb zwischen den möglichen Auftragnehmern nicht gegeben. (TZ 14)

### Vergabe von Bauleistungen

Die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte orientierten sich bei der Vergabe von Bauleistungen weitestgehend am Bundesvergabegesetz 2006, obwohl die gemeinnützigen Bauvereinigungen diesem nicht unterlagen. Die Vergabe von Bauleistungen durch die Welser Heimstätte entsprach wegen der Lokalpräferenzen und Zugangs-

beschränkungen sowie der frei gestalteten Vergabeverfahren nicht den Grundsätzen des freien Wettbewerbs und der Gleichbehandlung der Bieter. (TZ 15)

#### Versicherungsleistungen

Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen schlossen für ihre Liegenschaften Versicherungsverträge ab. Die Versicherungsprämien verrechneten sie im Wege der Miete weiter. Die Versicherungsverträge wurden grundsätzlich nicht ausgeschrieben. (TZ 16)

Die Kärntner Heimstätte und die TIGEWOSI verfügten über keine eigene Prämien-Schaden-Bilanz, die Welser Heimstätte über eine solche nur für die Versicherungssparte „Leitungswasser“. (TZ 17)

#### Betriebsabrechnungsbögen

Die Betriebsabrechnungsbögen der drei gemeinnützigen Bauvereinigungen wiesen einen hohen Gestaltungsspielraum auf und waren hinsichtlich der in den verschiedenen Bereichen angefallenen tatsächlichen Kosten nicht aussagekräftig. Zeitaufzeichnungen der Mitarbeiter über ihren Ressourceneinsatz oder andere nachvollziehbare Grundlagen lagen nicht vor. Sie stellten daher kein geeignetes Mittel zur Unternehmenssteuerung dar. (TZ 19)

#### Bauverwaltungskosten

Die Welser Heimstätte, die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte verrechneten die Bauverwaltungskosten ausschließlich mit Pauschalbeträgen, wobei in der Regel die in der ERVO 1994 angeführten Höchstsätze zur Anwendung kamen. Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügten über keine exakten Grundlagen, die Aussagen über die Kostendeckung der Teilleistung Bauverwaltung ermöglicht hätten. (TZ 20)

Die Betriebsabrechnungsbögen der drei überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen wiesen im Jahr 2007 erheblich unterschiedliche Ansätze für die personellen Ressourcen der Bauverwaltung auf. Während bei der TIGEWOSI die Geschäftsführung 1,7 % der personellen Ressourcen für die Bauverwaltung einsetzte, betrug dieser Anteil bei der Kärntner Heimstätte 5,1 % und bei der Welser Heimstätte sogar 24,1 %. (TZ 20)

Personelle Ressourcen für rechtliche Angelegenheiten und Marketing gab es nur bei der TIGEWOSI, diese betrug mehr als ein Drittel des Personaleinsatzes der Bauverwaltung. Die Mitarbeiter der drei überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen führten keine objektbezogenen Zeitaufzeichnungen. Ein detailliertes Leistungsbild für die auszuführenden Tätigkeiten der Bauverwaltung fehlte. (TZ 20)

### Honorare für technische Eigenleistungen

Die Welser Heimstätte, die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte führten keine Zeitaufzeichnungen über die erbrachten technischen Eigenleistungen, sondern verrechneten Pauschalbeträge gemäß ERVO 1994. Diese bauten auf der im Jahr 2006 widerrufenen Honorarordnung für Architekten auf. Die tatsächlichen Kosten waren mangels Zeitaufzeichnungen nicht feststellbar. (TZ 21)

Die operativen Ergebnisse der Welser Heimstätte, der TIGEWOSI und der Kärntner Heimstätte waren im Wesentlichen auf die Erträge aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Diese Erträge, bezogen auf m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat, waren bei den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen – in der Bandbreite zwischen 0,51 EUR und 0,57 EUR – nahezu gleich hoch. Eigenmittelverzinsung, Auslaufannuitäten und Wiedervermietungszuschläge ergaben in den Jahren 2005 bis 2008 bei der TIGEWOSI durchschnittlich 84,3 % der Erträge der Hausbewirtschaftung, bei der Welser Heimstätte 84 % und bei der Kärntner Heimstätte 74,6 %. (TZ 22)

Der verschieden hohe Anteil der einzelnen Ertragskomponenten am Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung der einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigungen war auch auf die unterschiedliche Ausschöpfung der in der ERVO 1994 und im WGG geregelten Höchstbeträge sowie auf die Altersstruktur der Gebäude zurückzuführen. (TZ 22)

### Eigenmittelverzinsung

Die Welser Heimstätte, die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte verrechneten in den Jahren 2005 bis 2008 grundsätzlich den höchstmöglichen Zinssatz von 3,5 % p.a. für den Einsatz von Eigenmitteln. Diese Verzinsung entsprach nicht der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt, weil die vom Gesetzgeber beabsichtigte marktgemäße Begrenzung der Eigenmittel in Niedrigzinsphasen nicht erfolgte. (TZ 23)

### Auslaufannuitäten und Wiedervermietungszuschläge

Die Auslaufannuitäten und Wiedervermietungszuschläge waren für die ersten fünf Jahre dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie danach den Rücklagen der gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen. Die Welser Heimstätte, die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte führten in den Jahren 2005 bis 2008 insgesamt aus den Erträgen der Wiedervermietungszuschläge sowie die TIGEWOSI im Jahr 2005 und die Welser Heimstätte im Jahr 2008 aus den Erträgen der Auslaufannuitäten den eigenen Rücklagen höhere Beträge als den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu. Dies trug erheblich zu den Jahresüberschüssen und zur Erhöhung des Eigenkapitals der drei gemeinnützigen Bauvereinigungen bei. (TZ 24, 25)

## Hausverwaltung

Der gemäß ERVO 1994 berechnete höchstmögliche Pauschalbetrag für die ordentliche Verwaltung lag teilweise deutlich über den von den gemeinnützigen Bauvereinigungen im Betriebsabrechnungsbogen ausgewiesenen Hausverwaltungskosten, und zwar bei der TIGEWOSI im Jahr 2008 um fast 46 %, bei der Kärntner Heimstätte um 23,3 % und bei der Welser Heimstätte hingegen nur um 4,1 %. (TZ 26)

Die Welser Heimstätte verrechnete für die Hausverwaltung den höchstmöglichen Pauschalbetrag. Die TIGEWOSI und die Kärntner Heimstätte verrechneten einen unterhalb des höchstmöglichen Pauschalbetrags, aber über ihren Kosten laut Betriebsabrechnungsbogen liegenden Betrag. Alle drei gemeinnützigen Bauvereinigungen erzielten Überschüsse aus der Hausverwaltung. Die TIGEWOSI verrechnete das niedrigste Hausverwaltungspauschale (durchschnittlich um 22,50 EUR pro Verwaltungseinheit und Jahr weniger als die beiden anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen). (TZ 26)

Die höchstmöglichen Pauschalbeträge für die ordentliche Verwaltung nach ERVO 1994, bei deren Festsetzung auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen gewesen wäre, eröffneten den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit günstigeren Betriebsverhältnissen ein erhebliches Gewinnpotenzial. (TZ 26)

## Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hoben für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten von den Mietern einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein. Reichten die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht für die Finanzierung der Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten aus, wurden diese Arbeiten von den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Eigenmitteln oder Krediten vorfinanziert. In den Jahren 2005 bis 2008 hatte jede gemeinnützige Bauvereinigung insgesamt einen Forderungssaldo gegenüber den Mietern, weil die Kosten für die beauftragten Arbeiten die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge überstiegen. (TZ 27)

## Personalstand und -aufwand der Verwaltung

Der Anteil des Aufwands für Überstunden am gesamten Gehaltsaufwand lag in den Jahren 2005 bis 2008 bei der Welser Heimstätte zwischen 12,2 % und 14,8 % und war damit wesentlich höher als bei der TIGEWOSI, bei welcher der Überstundenanteil zwischen 5,7 % und 6,7 % des Gehaltsaufwands betrug. (TZ 28)

## Urlaubsablösen

Die Welser Heimstätte und die TIGEWOSI bezahlten Urlaubsablösen während aufrechter Dienstverhältnisse. Die TIGEWOSI löste einem mit Februar 2008 pensionierten ehemaligen Geschäftsführer 70 Tage um 44.039 EUR ab. Die Welser Heimstätte löste zwei Dienstnehmern erhebliche Teile ihres Gebührenurlaubs (25 bzw. 40 Werktage) in Geld ab. (TZ 29)

#### Gehaltsvorschüsse

Bis Anfang 2009 gewährte die Welser Heimstätte unverhältnismäßig großzügige Gehaltsvorschüsse. Während sich zwischen 2005 und 2008 die Forderungen aus Gehaltsvorschüssen bei der Welser Heimstätte um rd. 105 % erhöhten, gingen sie bei der TIGEWOSI um rd. 17 % zurück. Die Welser Heimstätte hatte am 31. Dezember 2008 offene Forderungen an 13 Dienstnehmer aus zinsenlosen Gehaltsvorschüssen von insgesamt 167.210 EUR, wobei die höchste offene Einzelforderung 76.752 EUR betrug. Im Februar 2009 regelte die Welser Heimstätte die Gewährung von Gehaltsvorschüssen neu. (TZ 30)

Auch die im Februar 2009 beschlossene Regelung für Gehaltsvorschüsse beurteilte der RH als unangemessen, weil sie keine Kriterien für deren Gewährung vorsah (z.B. unverschuldete Notlage, sonstige berücksichtigungswürdige Gründe) und der maximale Betrag von 30.000 EUR pro Gehaltsvorschuss sehr hoch war. (TZ 30)

## Zusatzpensionen

Die großzügigen Regelungen für die Gewährung von Zusatzpensionen an vor dem 1. Jänner 1983 eingetretene Dienstnehmer belasteten die TIGEWOSI nachhaltig. Diese Dienstnehmer erwarben einen Anspruch auf eine Zusatzpension bis zur Höhe des Differenzbetrages zwischen der nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz (ASVG) errechneten Pension und dem Pensionsbezug eines Tiroler Landesbeamten mit gleicher Dienstzeit und gleichem „Endgehalt“. (TZ 31)

## Bezüge von Geschäftsführern und Vorstandsmitgliedern

Das WGG begrenzte die Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten zweifach, nämlich absolut hinsichtlich der Höhe und relativ bezüglich ihrer Angemessenheit. Obwohl die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen hinsichtlich ihrer finanziellen Leistungskraft sowie Bau- und Verwaltungstätigkeit in eine ähnliche Größenordnung einzuordnen waren, wiesen die Bezüge der Geschäftsführer erhebliche Unterschiede auf. Die Jahresbezüge der Geschäftsführer der drei überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen bewegten sich im Jahr 2008 zwischen rd. 148.000 EUR und rd. 189.000 EUR. (TZ 32)

Die Verträge der Geschäftsführer bzw. der Vorstandsmitglieder der drei gemeinnützigen Bauvereinigungen wiesen erhebliche Unterschiede (z.B. hinsichtlich der zusätzlichen Krankenversicherung, der Unternehmenspension oder des Dienstwagens) auf. (TZ 33)

## Jahresüberschuss

Die wirtschaftlichen Kenndaten wie Jahresüberschuss und Überschuss pro m<sup>2</sup> vermieteter Nutzfläche und Monat zeigen einen finanziellen Spielraum der drei gemeinnützigen Bauvereinigungen. Unter Zugrundelegung einer einheitlichen Abschreibungsdauer von 100 Jahren lagen in den Jahren 2005 bis 2008 die Überschüsse pro m<sup>2</sup> vermieteter Nutzfläche und Monat bei der Welser Heimstätte zwischen 0,68 EUR und 0,75 EUR, bei der TIGEWOSI zwischen 0,68 EUR und 0,93 EUR und bei der Kärntner Heimstätte zwischen 0,57 EUR und 0,74 EUR. (TZ 37)

Der RH verwies auf seine grundsätzliche Empfehlung, dass gemeinnützige Bauvereinigungen im Falle eines Zielkonflikts zwischen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und Erzielung eines höheren Gewinns der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum den Vorrang einräumen sollten. (TZ 37)

### Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität lag in den Jahren 2005 und 2008 bei der Welser Heimstätte zwischen 5 % und 7,5 %, bei der TIGEWOSI zwischen 2,1 % und 5,7 % sowie bei der Kärntner Heimstätte zwischen 4,4 % und 5,9 % und war damit relativ hoch. Sie lag teilweise erheblich über dem im WGG für die angemessene Verzinsung der Eigenmittel geregelten Zinssatz von 3,5 %. (TZ 38)

### Gewinnausschüttung

Trotz höchstmöglicher Gewinnausschüttung in den Jahren 2005 bis 2008 bei der TIGEWOSI (jeweils rd. 61.700 EUR) und der Kärntner Heimstätte (jeweils rd. 10.200 EUR) verblieben die erwirtschafteten Gewinne weitestgehend in den Unternehmen und somit im System der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die Genossenschafter der Welser Heimstätte verzichteten in diesem Zeitraum auf die Auszahlung einer Dividende. (TZ 39)

### Reservekapital

Das Reservekapital stellte eine Kennzahl für steuerliche Zwecke und nicht die tatsächliche Vermögenslage bzw. Kapitalausstattung einer gemeinnützigen Bauvereinigung dar. Die Berechnung des Reservekapitals durch den Revisionsverband wich von der vorgegebenen Berechnungsformel ab, wodurch der Berechnung nur eine beschränkte Aussagekraft zukam. (TZ 40)

### Betreuungsverträge

Die positiven Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Kärntner Heimstätte und der „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten, Gesellschaft mit beschränkter Haftung resultierten aus der Hausbewirtschaftung und dem Finanzergebnis. Die gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und die Eigentümerstruktur dieser beiden Landeswohnbaugesellschaften und der Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach ließen eine Fusion überlegenswert erscheinen. Dadurch wären die Schaffung von klaren Strukturen, eine Verwaltungsvereinfachung und Kostensenkungen möglich. (TZ 42)

### **Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:**

#### ***Welser Heimstätte, TIGEWOSI und Kärntner Heimstätte***

*(1) Bei der Vergabe von Wohnungen wären die Interessenten eingehend über den Tilgungsverlauf zu informieren. (TZ 5)*

- (2) Vor Abschluss eines Baurechtsvertrags wären nicht nur die Wirtschaftlichkeit des Projekts für die gemeinnützigen Bauvereinigungen zu prüfen, sondern auch die langfristigen Auswirkungen der Vereinbarungen auf die Mieter in die Beurteilung verstärkt miteinzubeziehen. Baurechtsverträge mit ungünstigen Konditionen wären, auch wegen der Beispielswirkung für andere potenzielle Verkäufer, nicht abzuschließen. (TZ 10)
- (3) Bei der Vergabe von Planungsleistungen wäre ein breiter Wettbewerb sicherzustellen. (TZ 13)
- (4) Bei Honorarvereinbarungen für Planungsleistungen wären anstelle der bereits widerrufenen Honorarordnungen Honorargrundlagen zu erarbeiten und heranzuziehen. (TZ 14)
- (5) Zur Erzielung der bestmöglichen Versicherungskonditionen wäre ein breiter Wettbewerb sicherzustellen. Die Versicherungsleistungen sollten in größeren Leistungspaketen zum ehestmöglichen Zeitpunkt neu ausgeschrieben werden. Das Vergabeverfahren wäre nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 16)
- (6) Eigene Prämien-Schaden-Bilanzen wären auf Basis der in der Buchhaltung vorhandenen Daten zu erstellen. Diese Bilanzen können als Grundlagen zur Beurteilung der Preisangemessenheit der Prämien und als Verhandlungsgrundlage für Kulanzregelungen herangezogen werden. (TZ 17)
- (7) Geeignete Zeitaufzeichnungen wären für die Ermittlung und Verteilung der Personalkosten auf die Kostenstellen (z.B. Bauverwaltung) vorzunehmen, damit der Betriebsabrechnungsbogen als betriebliches Informations- und Steuerungssystem verwendet werden kann. (TZ 19)
- (8) Für erbrachte technische Eigenleistungen sollten entsprechende Zeitaufzeichnungen geführt werden. Weiters wären die den Mietern in Rechnung gestellten Stundensätze bzw. Pauschalbeträge nachvollziehbar zu ermitteln. (TZ 21)
- (9) Die Berechnung der Eigenmittelverzinsung gemäß § 14 WGG — SMR Bund des vorangegangenen Jahres minus ein Prozentpunkt — wäre auch in Niedrigzinsphasen anzuwenden. (TZ 23)
- (10) Es wären zur Vermeidung von Finanzierungskosten zu Lasten der Mieter für die vorhersehbaren und notwendigen Sanierungen rechtzeitig Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im erforderlichen Ausmaß vorzuschreiben. (TZ 27)
- (11) Im Interesse der Mieter sollten die Möglichkeiten zur Gewinnerzielung, insbesondere in den Bereichen Eigenmittelverzinsung, Auslaufannuitäten, Wiederver-

*mietungszuschläge sowie Pauschalsätze der ERVO 1994, in geringerem Ausmaß als bisher ausgeschöpft werden. (TZ 38)*

### **Welser Heimstätte und Kärntner Heimstätte**

*(12) Im Hinblick auf die beträchtlichen Jahresüberschüsse wäre künftig für Grundstücke, die vor dem September 1999 gekauft wurden, im Interesse der Mieter nicht mehr von der Möglichkeit der zweifachen Aufwertung der Grundstückskosten Gebrauch zu machen. (TZ 8)*

*(13) Wegen der Erhöhung der Leerstellungskosten wären die Gründe für die Leerstellungen von Wohnungen verstärkt zu evaluieren, um allenfalls mögliche Maßnahmen, wie bspw. alternative Nutzungskonzepte, besondere Mietanreize oder nachfrage-spezifische Strukturanpassungen, setzen zu können. (TZ 12)*

*(14) Ein Leistungsbild für die Bauverwaltung wäre festzulegen, insbesondere auch zur Abgrenzung gegenüber den zumeist extern vergebenen Planungsleistungen. (TZ 20)*

### **Welser Heimstätte und TIGEWOSI**

*(15) Auf den rechtzeitigen Verbrauch der Erholungsurlaube wäre zu achten. Urlaubsab-lösen sollten vermieden werden. (TZ 29)*

### **Welser Heimstätte**

*(16) Nach der Angebotsfrist einlangende Angebote von Darlehen wären wegen der gebotenen Transparenz und Gleichbehandlung der Bieter nicht mehr zu berücksichtigen. (TZ 6)*

*(17) Die Vergabe von Bauleistungen wäre an den Grundsätzen des freien Wettbewerbs und der Gleichbehandlung der Bieter im Sinne des Bundesvergabegesetzes neu auszurichten. (TZ 15)*

*(18) Die Leistung von Überstunden sollte unter dem Aspekt des Arbeitnehmerschutzes und der finanziellen Mehrbelastung reduziert werden. (TZ 28)*

*(19) Für die Gewährung von Gehaltsvorschüssen wären verbindliche Kriterien und ein geringerer Höchstbetrag je Gehaltsvorschuss festzulegen. (TZ 30)*

*(20) Der Aufsichtsrat der Welser Heimstätte sollte eine dem Wohnungsgemeinnützig-keitsgesetz und der Vertragsschablonen-Verordnung des Stadtsenates der Stadt Wels*

*entsprechende Änderung des Dienstvertrages des Vorstandsvorsitzenden anstreben bzw. beim Abschluss eines neuen Vertrages berücksichtigen. (TZ 34)*

**Landesregierungen der Bundesländer Oberösterreich, Kärnten und Tirol in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde**

*(21) Bei Verträgen von Geschäftsführern gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften wäre erhöhtes Augenmerk auf die Einhaltung der absoluten und relativen Grenze (Angemessenheit) des WGG zu legen. Erforderlichenfalls wäre an den Bundesgesetzgeber heranzutreten und die Festlegung von konkreten Kriterien zur Beurteilung der Angemessenheit der Bezüge von Geschäftsführern im Sinne des WGG zu betreiben. (TZ 32, 34 bis 36)*

*Land Kärnten*

*(22) Eine Fusion der Kärntner Heimstätte, der Neue Heimat Kärnten und der Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach wäre anzustreben. Zuvor sollte das Land Kärnten die Problematik der anfallenden Grunderwerbsteuer mit dem BMF erörtern und erforderlichenfalls ein Strukturverbesserungsgesetz für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen anregen. (TZ 42)*