

Bericht 7/2009

NÖ Wohnservice GmbH

St. Pölten, im September 2009

NÖ Landesrechnungshof
3109 St. Pölten, Tor zum Landhaus
Wiener Straße 54 / Stg.A
Tel: (02742) 9005-12620
Fax: (02742) 9005-15740
E-Mail: post.lrh@noel.gv.at
Homepage: www.lrh-noe.at
DVR: 2107945

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung

1	Prüfungsauftrag	1
2	Rechtliche Grundlagen.....	1
3	Allgemeines.....	2
4	Gesellschaftsvertrag	4
5	Tätigkeit der Gesellschaft	7
6	Finanzierungsbeträge des Landes NÖ.....	24
7	Wirtschaftliche Verhältnisse	27
8	Abschließende Beurteilung.....	36

ZUSAMMENFASSUNG

Die NÖ Wohnservice GmbH (im Folgenden „Gesellschaft“ genannt) wurde im Februar 2007 gegründet und steht zur Gänze im Eigentum des Landes NÖ. Von der Gesellschaft wird entsprechend dem im Unternehmensgegenstand formulierten Informationsauftrag eine Internetplattform über die in NÖ verfügbaren geförderten Wohnungen als Service für alle Wohnungssuchenden betrieben. Weiters nimmt sie die Abwicklung des dem Land NÖ zustehenden Vorschlagsrechts bei der Wohnungsvergabe für jede fünfte der aus Landesmitteln geförderten Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern wahr. Zudem leistet sie Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „Wohnungsförderung“ sowie für die ihr übertragenen Aufgaben.

Zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung durch das Land NÖ wurde die Abwicklung der Aufgaben im Rahmen einer GesmbH als bestgeeignete Organisationsform angesehen. Noch während der Prüfung der Gesellschaft durch den NÖ Landesrechnungshof wurde diesem mitgeteilt, dass das Land NÖ nunmehr die Agenden aus Optimierungsgründen künftig im Bereich der NÖ Landesverwaltung abwickeln wird und die Gesellschaft im Herbst 2009 aufgelöst werden soll.

Bei der Prüfung der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft war erkennbar, dass die ihr übertragenen Informations- und Serviceaufgaben im Zusammenhang mit freien geförderten Wohnungen (Internetplattform) und allgemeinen Fragen zum Thema „Wohnungsförderung“ (Telefon-Hotline) im Sinne des Landes NÖ realisiert wurden. Dies wird vor allem durch die rege Inanspruchnahme der Serviceleistungen durch die NÖ Bevölkerung bestätigt. Neben diesem generell positiven Aspekt in sachlicher Hinsicht waren vom NÖ Landesrechnungshof einige kritische Anmerkungen zur Einrichtung und bisherigen Gesellschaftstätigkeit zu treffen. So wären bereits in der Gründungsphase der Gesellschaft die Befugnisse und Aufgaben der Gesellschaftsorgane im Hinblick auf ein internes Kontrollsystem restriktiver zu regeln gewesen und die steuerliche Stellung der Gesellschaft hätte im Vorfeld geklärt werden sollen. Bei der Abwicklung von Werbekampagnen und -maßnahmen wurden für die Zukunft detailliertere Konzepte, die Einhaltung der Vergabevorschriften und eine nachvollziehbarere Dokumentation der Entscheidungen und Aufträge gefordert. Im Zusammenhang mit der Wohnungsvergabe durch das Land NÖ wurde eine nachvollziehbare Abwicklung, eine Präzisierung der Regelungen für den eingesetzten Beirat sowie eine stichprobenartige Prüfung der Angaben in den Ansuchen angeregt.

Vom NÖ Landesrechnungshof wird die geplante Eingliederung der Geschäftsaktivitäten in die Landesverwaltung grundsätzlich positiv bewertet, zumal die engeren formalen Regelungen der NÖ Landesverwaltung eine geeignete Basis für die Umsetzung der im Zuge der Prüfung abgegebenen Empfehlungen darstellen. Darüber hinaus konnten

einige Synergiepotentiale im Bereich der Tätigkeitsfelder der Gesellschaft und der Abteilung Wohnungsförderung des Landes NÖ festgestellt werden. Diese Potentiale können bei der Abwicklung im Bereich der NÖ Landesverwaltung umgehend realisiert und aufgezeigte Verbesserungsvorschläge unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtstruktur der NÖ Wohnungsförderung umgesetzt werden. Dabei sind auch finanzielle Einsparungen zu erwarten.

Die NÖ Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme zugesagt, alle Anregungen und Empfehlungen des NÖ Landesrechnungshofs umzusetzen bzw. ihnen in Zukunft Rechnung zu tragen.

1 Prüfungsauftrag

Der Rechnungshofausschuss des NÖ Landtags hat den NÖ Landesrechnungshof (LRH) gemäß Art 51 Abs 3 lit b NÖ Landesverfassung 1979 mit Beschluss in seiner Sitzung am 19. März 2009 beauftragt, eine Prüfung der NÖ Wohnservice GmbH (im Folgenden mit „Gesellschaft“ bezeichnet) durchzuführen. Die Prüfung der Gesellschaft wurde am 6. April 2009 begonnen und in den darauf folgenden Monaten abgewickelt. Noch im Prüfungszeitraum wurde dem LRH vom Eigentümer Land NÖ zur Kenntnis gebracht, dass die Gesellschaft im Herbst 2009 aufgelöst wird und ihre Geschäftsaktivitäten künftig im Rahmen der NÖ Landesverwaltung wahrgenommen werden sollen.

Prüfungsgegenstand war die Gesellschaft und ihre Tätigkeit unter Zugrundelegung der vom Eigentümer Land NÖ übertragenen und im Unternehmensgegenstand der Gründungserklärung festgelegten Aufgabengebiete. Die Prüfung der Gesellschaftstätigkeit erfolgte sowohl in sachlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Zusätzlich wurden die administrativen Abläufe und Verbindungen mit der NÖ Landesverwaltung in die Prüfung mit einbezogen. Geprüft wurde der Zeitraum von der Gründung der Gesellschaft im Februar 2007 bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2008. Wo dies aus sachlichen Gründen sinnvoll erschien, wurde im Rahmen der Prüfung auch auf Vorgänge vor der Gründung der Gesellschaft und auf relevante Sachverhalte nach dem Geschäftsjahr 2008 eingegangen. Insbesondere wurden die absehbaren künftigen Entwicklungen im Zusammenhang mit der geplanten Auflösung der Gesellschaft und die Eingliederung der von ihr wahrgenommenen Aufgabenbereiche in die NÖ Landesverwaltung in die Betrachtung mit einbezogen.

2 Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Wohnungsförderung im Land NÖ sind:

- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl 1979/139
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005), LGBl 8304
- NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 19. Dezember 2006 wurden im Wesentlichen die Finanzierung der NÖ Wohnservice GmbH, der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land NÖ und der NÖ Wohnservice GmbH sowie eine Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 normiert.

Auf Grund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung ist im geprüften Zeitraum Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Wolfgang Sobotka für die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten, der Gewährung von Wohnbeihilfen, der technischen Überprüfung von Wohnbauten, soweit diese keinem anderen Mitglied der Landesregierung zugewiesen sind, sowie die Althausanierung zuständig.

Bis 11. April 2008 war Landeshauptmann-Stellvertreter Heidemaria Onodi gemeinsam mit Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka für die Förderung von Wohnbauten der Ge-

meinden und der gemeinnützigen Bauvereinigungen und die technische Überprüfung dieser Wohnbauten sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen in diesen Wohnbauten und Angelegenheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit zuständig. Von 12. April 2008 bis 18. Juni 2008 waren Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Josef Leitner und Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka dafür gemeinsam zuständig, seit 19. Juni 2008 fällt dies in die alleinige Zuständigkeit von Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Wolfgang Sobotka.

Beim Amt der NÖ Landesregierung nimmt gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung die Abteilung Wohnungsförderung A (F2-A) die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten, soweit sie nicht einer anderen Abteilung zugewiesen sind, der Gewährung von Wohnbeihilfen in solchen Wohnbauten, der technischen Überprüfung solcher Wohnbauten sowie die Althausanierung wahr. Die Abteilung Wohnungsförderung B (F2-B) nimmt die Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen, der Gemeinden und anderer juristischer Personen, der Gewährung von Wohnbeihilfen in solchen Wohnbauten und technischen Überprüfung solcher Wohnbauten wahr.

Im Zuge der geplanten Übernahme der Geschäftsaktivitäten durch das Land NÖ sollten auch die Zuständigkeiten überprüft werden. Die Gesellschaft beschäftigt sich mit neuen Aspekten der Wohnbauförderung und der Wohnungsgemeinnützigkeit (Wohnungsvermittlung, Ausübung des Vorschlagsrechts für die Wohnungsvergabe, Öffentlichkeitsarbeit). Im Hinblick auf die Übernahme der Agenden durch das Land NÖ empfiehlt sich hier eine Rechtsbereinigung.

Nach Ansicht des LRH sollten nach der Übernahme der bisherigen Geschäftsaktivitäten durch die NÖ Landesverwaltung sämtliche in Frage kommenden Kompetenzen in diesem Zusammenhang (Wohnungsförderung, Wohnungsvermittlung, Wohnungsvergabe) sowohl in der Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung als auch in der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung im Sinne einer rechtlichen Klarstellung neu geregelt werden.

3 Allgemeines

Mit dem Ziel, für jeden niederösterreichischen Landesbürger¹ ein optimales und leistbares Zuhause für sich und seine Familie zu schaffen, werden vom Land NÖ laufend und umfassend, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel, die Errichtung, Sanierung und der Erwerb von Wohnraum vielfältig gefördert. Neben der Förderung von natürlichen Personen und Gemeinden werden unter anderem auch gemeinnützige Bauvereinigungen und andere juristische Personen bei der Errichtung von Wohnbauten (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Reihenhäuser etc.) mit Mitteln der NÖ Wohnbauförderung unterstützt. Eine Information für Wohnungssuchende über von diesen geförderten Wohnbauträgern errichtete, verfügbare und freistehende Wohnungen

¹ Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden personenbezogene Bezeichnungen im Bericht grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform verwendet und umfassen Männer und Frauen.

in NÖ war bis zur Gründung der Gesellschaft jedoch nur über den einzelnen Bauträger selbst bzw. über am freien Markt gewerbsmäßig agierende Immobilienmakler möglich. Um dieses Informationsdefizit zu beseitigen, wurde die Gesellschaft mit dem Auftrag gegründet, eine laufend aktuelle und kostenlose Gesamtinformation über alle auf dem NÖ Wohnungsmarkt verfügbaren, geförderten Wohnbauten bzw. Wohnungen anzubieten.

Um nun für alle Wohnungssuchenden einen raschen Gesamtüberblick über alle im Bereich des Landes NÖ verfügbaren Wohnungen zu schaffen, wurde von der Gesellschaft auf ihrer Homepage eine Web-Plattform eingerichtet. Die Web-Plattform gibt eine Gesamtinformation über freie Wohnungen in NÖ, sortiert nach Lage, Kosten, Größe und Ausstattung. Die Internetanwendung ist auf Wohnungen, deren Bau oder Sanierung aus Mitteln der NÖ Wohnbauförderung gefördert wurde, eingeschränkt. Die relevanten Datenbestände werden von den Mitarbeitern der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften gewartet und laufend aktualisiert.

Hat der Wohnungssuchende eine für ihn passende Wohnung gefunden, kann er direkt mit dem jeweiligen Bauträger oder mit der Gesellschaft online, aber auch telefonisch in Kontakt treten. Für die telefonische Kontaktaufnahme mit der Gesellschaft steht dabei grundsätzlich die eigens bei der Gesellschaft eingerichtete Telefon-Hotline zur Verfügung. Über die Hotline sind jedoch nicht nur Anfragen über bereitstehende Wohnungen möglich. Sie dient auch als „die Anlaufstelle“ für eine kostenlose Information aller Ratsuchenden über sämtliche Themen im Zusammenhang mit der NÖ Wohnbauförderung des Landes NÖ.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus auch Anlauf- und Einreichstelle für Anträge um Zuteilung einer jener Wohnungen, die von den geförderten Bauträgern errichtet, aber vom Land NÖ vergeben werden. Die Vergabe der vom Land NÖ geförderten und von gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnungen erfolgte bis vor wenigen Jahren zur Gänze durch die Bauträger selbst ohne Mitwirkung des Förderungsgebers. Durch Abänderung der maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 steht nunmehr dem Land NÖ ein Vorschlagsrecht für die Vergabe jeder fünften der neu errichteten Wohnungen zu, womit nunmehr auch sozial bedeutsame Umstände bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden können. Die gesamte administrative Abwicklung des dem Land NÖ gesetzlich zustehenden Vorschlagsrechts wird von der Gesellschaft durchgeführt.

Nach der Gesellschaftsgründung im Februar 2007 und dem darauf folgenden Aufbau der organisatorischen Strukturen nahm die Gesellschaft im September 2007 ihren Betrieb auf. Insgesamt stehen seitdem die Bereitstellung von Informationen für Wohnungssuchende, die Beratung der NÖ Landesbürger über die verschiedenen möglichen Förderungen des Landes NÖ auf dem Sektor des Wohnbaus sowie die Vergabe von Wohnungen an Personen und Familien nach sozial bedeutsamen Umständen im Mittelpunkt der von der Gesellschaft wahrgenommenen Aufgaben. Mit den von der Gesellschaft eingerichteten und erbrachten Serviceleistungen wurde das Informationsangebot

für die NÖ Landesbürger im Bereich der NÖ Wohnbauförderung erweitert und verbessert.

4 Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft wurde mit „Gründungserklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ am 23. Februar 2007 in Form eines Notariatsakts gegründet. Die erstmalige Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch beim Landesgericht St. Pölten erfolgte am 4. April 2007 unter der Nummer FN 290470m.

Die wichtigsten Bestimmungen der Gründungserklärung der Gesellschaft sind:

4.1 Firma und Sitz der Gesellschaft

Die Firma der Gesellschaft lautet:

NOE Wohnservice GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist in der politischen Gemeinde St. Pölten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen an anderen Orten im In- und Ausland zu errichten.

Die Geschäftsanschrift lautet:

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1.

4.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß Punkt Viertens der Gründungserklärung ist für die Gesellschaft folgender Unternehmensgegenstand festgelegt:

- a) Bereitstellung von Informationen über aus Mitteln der Niederösterreichischen Wohnbauförderung geförderten Wohnbauten von Förderungsnehmern gemäß § 3 Abs 1 Z 2 ausgenommen Gemeinden, Z 3 und 4 NÖ WFG 2005,
- b) unterstützende Tätigkeiten auf dem Gebiet des gemäß NÖ WFG 2005 geförderten sozialen Wohnbaus, beispielsweise Beratung oder Öffentlichkeitsarbeit (Wohnservice),
- c) Abwicklung des dem Land NÖ zustehenden Vorschlagsrechts von Personen, denen eine mit NÖ Wohnbauförderungsmitteln geförderte Wohnung überlassen wird.

4.3 Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt €35.000,00.

Die Stammeinlage wurde vom Gesellschafter, dem Land NÖ, zur Gänze übernommen und eingezahlt.

4.4 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

- Geschäftsführer
- Generalversammlung

4.4.1 Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat gemäß Punkt Siebentens der Gründungserklärung einen oder mehrere Geschäftsführer. Die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer sowie die Regelung deren Vertretungsbefugnis beschließt die Generalversammlung mit einfacher Mehrheit.

Neben dem Geschäftsführer können auch Prokuristen bestellt werden. Werden mehrere Prokuristen bestellt, regelt der Bestellungsbeschluss deren Vertretungsrecht.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 9. Februar 2007 wurde Herr Mag. Helmut Frank zum Geschäftsführer der Gesellschaft mit dem Recht, die Gesellschaft selbständig rechtsverbindlich zu vertreten, bestellt.

Mit diesem Gesellschafterbeschluss wurde der Geschäftsführer gleichzeitig beauftragt, „die Bestellung eines Geschäftsführers der NOE Wohnservice GmbH nach den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes vorzubereiten“.

Die Funktionsperiode des Geschäftsführers Mag. Helmut Frank wurde im Bestellungsbeschluss bis zur Bestellung eines Geschäftsführers nach den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes befristet.

Der Geschäftsführer setzte bis zum Zeitpunkt der Prüfung keine Aktivitäten zur Vorbereitung der Bestellung eines Geschäftsführers nach den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes.

Der Geschäftsführer übt seine Funktion in der Gesellschaft neben seiner Tätigkeit als Leiter der Abteilung Wohnungsförderung des Amtes der NÖ Landesregierung als Nebentätigkeit aus. Er bezieht keine Bezüge bzw. Aufwandsentschädigungen von der Gesellschaft und seine Geschäftsführertätigkeit ist ehrenamtlich.

Der Geschäftsführer erteilte mit Bestellungsbeschluss vom 20. November 2007 Frau Dipl.-Ing. (FH) Christina Mann und Herrn Mag. jur. Bernhard Plesser jeweils Einzelprokura mit dem Recht, die Gesellschaft selbständig zu vertreten. Diese Prokuraerteilung wurde am 7. Februar 2008 beim Landes- als Handelsgericht St. Pölten zur Anmeldung gebracht.

Das Vertretungsrecht der Prokuristen wurde gemäß Punkt Siebentens der Gründungserklärung derart geregelt, dass die Prokuristen zu allen Arten von gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften und Rechtshandlungen, die der Betrieb des Unternehmens mit sich bringt, ermächtigt wurden. Bei der Zeichnung der Konten wurde das Vieraugenprinzip festgelegt.

Aus der oben zitierten Bestimmung der Gründungserklärung geht nicht eindeutig hervor, ob der Geschäftsführer alleine zur Bestellung von Prokuristen ermächtigt ist oder ob es dazu eines genehmigenden Beschlusses des Gesellschafters bedarf. Ebenso ist nicht geregelt, ob der Geschäftsführer Einzelprokuristen bestellen darf oder ob er nur zur Erteilung von Gesamtprokuren berechtigt ist.

Auf Grund der Erteilung der Einzelprokuren sind die Prokuristen selbständig zu allen Arten von gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften und Rechtshandlungen ermächtigt, die der Betrieb des Unternehmens mit sich bringt. Nach Ansicht des LRH wäre die Erteilung von Gesamtprokuren mit dem Recht, die Gesellschaft jeweils gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem zweiten Gesamtprokuristen zu vertreten, sinnvoll gewesen.

Nach Ansicht des LRH wurde bei der Regelung der Prokuristenbefugnisse – mit Ausnahme der Zeichnung der Konten – dem Vieraugenprinzip nicht in vollem Umfang entsprochen.

4.4.2 Generalversammlung

Gemäß Punkt Neuntens der Gründungserklärung findet die Generalversammlung am Sitz der Gesellschaft oder an einem beliebigen Ort in Österreich, an dem ein öffentlicher Notar seinen Amtssitz hat, statt.

Bezüglich der der Generalversammlung obliegenden Aufgaben bestimmt Punkt Zehntens der Gründungserklärung, dass die Beschlussfassung über das von der Geschäftsführung zu erstellende Jahres-Budget, die Gewinnverwendung und die Verteilung des Reingewinnes unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften der Generalversammlung vorbehalten ist.

Die Gründungserklärung enthält keine weiteren Geschäfte, die der Geschäftsführer nur mit Zustimmung der Generalversammlung oder auf Grund eines Gesellschafterbeschlusses vornehmen darf. Punkt Elftens der Gründungserklärung legt lediglich fest, dass, soweit durch diesen Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung nichts anderes bestimmt ist, für die Gesellschaft die Bestimmungen des Gesetzes über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung gelten.

Nach Ansicht des LRH wäre in der Gründungserklärung unter anderem eine Zustimmungsverpflichtung der Generalversammlung für die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik, die Aufnahme und Aufgabe von Geschäfts- und Dienstleistungsbereichen sowie für Investitionen und den Abschluss von Verträgen, die bestimmte Wertgrenzen übersteigen, vorzusehen gewesen.

Gemäß § 34 Abs 1 GmbH-Gesetz werden die durch das Gesetz oder den Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse in der Generalversammlung gefasst, es sei denn, dass sämtliche Gesellschafter sich im einzelnen Falle schriftlich mit der zu treffenden Bestimmung oder doch mit der Abstimmung im schriftlichen Wege einverstanden erklären.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegt gemäß § 35 Abs 1 GmbH-Gesetz insbesondere die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes, falls letzterer im Gesellschaftsvertrag einer besonderen Beschlussfassung von Jahr zu Jahr vorbehalten ist, und die Entlastung der Geschäftsführer sowie des etwa bestehenden Aufsichtsrats; diese Beschlüsse sind in den ersten acht Monaten jedes Geschäftsjahrs für das abgelaufene Geschäftsjahr zu fassen.

Die Gesellschaft hat seit ihrer Gründung bis zum Prüfungszeitpunkt keine Generalversammlung abgehalten. Die notwendigen Gesellschafterbeschlüsse zur Genehmigung des Jahresabschlusses 2007, der Verwendung des Jahresgewinns sowie zur Entlastung des Geschäftsführers wurden in Form von Umlaufbeschlüssen gemäß § 34 GmbH-Gesetz gefasst. Der Jahresabschluss 2008 wurde bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht genehmigt.

Der Zeitpunkt des Gesellschafterbeschlusses zur Genehmigung des Jahresabschlusses 2007 und daher die Einhaltung der gesetzlichen Frist von acht Monaten seit Beginn des Geschäftsjahrs konnte auf Grund des fehlenden Datums der Beschlussfassung nicht festgestellt werden.

Die Gesellschaft hat gemäß § 29 GmbH-Gesetz keine Verpflichtung, einen Aufsichtsrat zu bestellen. Eine Pflicht zur Bestellung eines Aufsichtsrats ist auch in der Gründungserklärung nicht enthalten. Daher wurde auch kein Aufsichtsrat zur Überwachung der Geschäftsführung sowie zur Prüfung der Bücher und der Vermögensgegenstände sowie des Jahresabschlusses der Gesellschaft bestellt.

5 Tätigkeit der Gesellschaft

Mit Regierungsbeschluss vom 19. Dezember 2006 wurde bezüglich der Gesellschaft folgendes festgelegt:

„Das Land Niederösterreich finanziert die Geschäftstätigkeit der in Gründung befindlichen "NOE Wohnservice Gesellschaft mit beschränkter Haftung".

Zwischen dem Land Niederösterreich und der NOE Wohnservice Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist hierüber eine Vereinbarung mit folgenden wesentlichen Vertragsbestandteilen abzuschließen:

Die NOE Wohnservice Ges.m.b.H. nimmt folgende Aufgaben wahr:

- a) Bereitstellung von Informationen über aus Mitteln der Niederösterreichischen Wohnbauförderung geförderten Wohnbauten von Förderungsnehmern gemäß § 3 Abs 1 Z 2 ausgenommen Gemeinden, Z 3 und 4 NÖ WFG 2005
- b) unterstützende Tätigkeiten auf dem Gebiet des gemäß NÖ WFG 2005 geförderten sozialen Wohnbaues, beispielsweise Beratung oder Öffentlichkeitsarbeit
- c) Abwicklung des dem Land NÖ zustehenden Vorschlagsrechtes von Personen, denen eine mit NÖ Wohnbauförderungsmitteln geförderte Wohnung überlassen wird;

Das Land Niederösterreich übernimmt die aus der Geschäftstätigkeit der NOE Wohnservice Ges.m.b.H. entstehenden Kosten. Für die Kunden entstehen keine Kosten. Die jährlichen Kosten werden €1.000.000,-- betragen. Diese Kosten werden künftighin im Voranschlag des Landes ausgewiesen. Die einmaligen Kosten für die Aufnahme der Geschäftstätigkeit betragen €90.000,--. Die Bedeckung der Ausgaben für 2007 in der Höhe von insgesamt €1.090.000,-- und für die Folgejahre wird aus der zu eröffnenden Voranschlagsstelle 1/48250 "NÖ Wohnservice GmbH" getroffen. Die Bedeckung der Überschreitung für 2007 bei dieser Voranschlagsstelle hat gegen nachträgliche Genehmigung durch den NÖ Landtag zu erfolgen. Zur Bedeckung der Überschreitung steht die von der Landesregierung beschlossene generelle Ausgabenbindung 2007 zur Verfügung.“

Auf Grundlage dieses Regierungsbeschlusses wurde zwischen dem Land NÖ und der Gesellschaft eine Vereinbarung geschlossen, wo die Punkte a) bis c) des Beschlusses als Tätigkeitsbereich der Gesellschaft festgelegt wurden. Konkret wurden im geprüften Zeitraum die im Folgenden beschriebenen Tätigkeiten von der Gesellschaft durchgeführt.

5.1 Betrieb Webplattform

Gemäß der zwischen dem Land NÖ und der Gesellschaft abgeschlossenen Vereinbarung übernimmt die Gesellschaft die Bereitstellung von Informationen über aus Mitteln der NÖ Wohnbauförderung geförderten Wohnbauten sowie unterstützende Tätigkeiten wie Beratung oder Öffentlichkeitsarbeit.

Zu diesem Zweck wurde von der Gesellschaft auf ihrer Homepage eine Webplattform eingerichtet. Unter der Adresse „www.noe-wohnservice.at“ werden sowohl Informationen über alle mit Wohnungsbau im Zusammenhang stehenden Förderungen des Landes NÖ sowie über freie Genossenschaftswohnungen bereitgestellt.

Dabei gibt diese Webplattform Informationen über sämtliche Wohnungen, für welche das Vorschlagsrecht dem Land NÖ zusteht. Zusätzlich ist ein Großteil jener Wohnungen abrufbar, welche die einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügbar und der Gesellschaft zur Präsentation auf der Webplattform genannt haben. Dadurch steht den Wohnungssuchenden eine relativ umfassende Gesamtschau aller in NÖ zu vergebenden Wohnungen, welche aus Mitteln der NÖ Wohnungsförderung gefördert wurden, zur Verfügung. So waren beispielsweise mit Stichtag 9. Juli 2009, 16:00 Uhr, insgesamt 989 freie Wohnungen auf der Homepage angeboten. Die Zugriffsstatistik der Webplattform zeigt, dass mit Beginn der intensiven Bewerbung die Zugriffe sprunghaft angestiegen sind. Diese bewegen sich seither auf relativ konstantem Niveau. Im Jahr 2008 wurde die Homepage monatlich durchschnittlich ca. 13.100 Mal besucht.

Insgesamt ist für den LRH die benutzerfreundliche Handhabung der Homepage, so etwa die Möglichkeit zur umfassenden Suche in lediglich einer Stadt oder einem Bezirk, hervorzuheben. Dazu war vorher die Homepage jeder einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigung anzuwählen, ohne jedoch im Vorhinein zu wissen, ob diese überhaupt im gewünschten Bezirk ein Bauvorhaben hat. Dazu kann nun ein persönliches Benutzerprofil

erstellt werden, welches die individuellen Suchbedürfnisse abspeichert und so die neu-erliche Eingabe der erforderlichen Daten bei einer weiteren Suche erspart.

Auch die Bereitstellung der einzelnen Wohnungsinformationen erfolgt übersichtlich, der Besucher erhält rasch Informationen über Größe, Lage, Ausstattung und Kosten der Wohnung, verbunden mit einer Bildergalerie und Plänen. Bei Interesse kann ein Online-Formular ausgefüllt werden, welches den zuständigen Bauträger informiert und diesem die Kontaktaufnahme ermöglicht. Zur Gewährleistung eines aktuellen Datenbestandes bezüglich jener Wohnungen, für die das Land NÖ ein Vorschlagsrecht hat, sind die Daten der Wohnungen spätestens bei Baubeginn der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Diese zur Verfügung gestellten Daten sind vom Bauträger unaufgefordert zu aktualisieren. Die letztliche Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die Gesellschaft. Ab dieser Freischaltung hat das Land NÖ innerhalb einer Frist von drei Monaten das unbeschränkte Vorschlagsrecht. Die Anträge hinsichtlich dieser Wohnungen werden von der Gesellschaft gesammelt und für die Abwicklung des Vorschlagsrechts aufbereitet.

Weiters erhält der Besucher Informationen über folgende Förderungen (Stand 9. Juli 2009, 16:00 Uhr):

- Wohnzuschuss
- Heizkesseltausch/Fernwärme
- Solar-/Photovoltaik-/Wärmepumpenanlagen
- Sicheres Wohnen
- Eigenheimsanierung
- Betreutes Wohnen
- NÖ Wohnhilfe
- Eigenheimförderung

Bei Anklicken einer dieser Menüpunkte erhält man Erstinformationen, zusätzlich ist jeder Menüpunkt für weitere Informationen und Downloads mit der korrespondierenden Seite auf der Homepage des Landes NÖ unter der Adresse „www.noel.gv.at“ verlinkt.

5.2 Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und Beratung

Die Gesellschaft hat entsprechend dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstand sowie gemäß der oben genannten Vereinbarung unter anderem unterstützende Tätigkeiten auf dem Gebiet des gemäß NÖ WFG 2005 geförderten sozialen Wohnbaus wahrzunehmen. Neben dieser allgemein gehaltenen Aufgabendefinition wurde dabei die Durchführung von Beratung und Öffentlichkeitsarbeit explizit angeführt.

Da die Gesellschaft vom Land NÖ als neue innovative Serviceeinrichtung im Bereich der NÖ Wohnbauförderung für die Bevölkerung geschaffen wurde, war ihre Präsentation und Bekanntmachung in der Öffentlichkeit eines der wesentlichsten Ziele der Geschäftstätigkeit der ersten Geschäftsjahre. Eine effektive laufende Öffentlichkeitsarbeit, bei der die Information über Art und Inhalt der Einrichtung im Mittelpunkt zu stehen

hat, ist darüber hinaus für die Aufrechterhaltung eines erreichten Bekanntheitsniveaus und damit für eine kontinuierliche Inanspruchnahme des Services durch Wohnungs- und Auskunftssuchende unbedingt erforderlich.

Insgesamt wurden im ersten Geschäftsjahr 2007 für die Bewerbung der neuen Serviceeinrichtung der NÖ Wohnbauförderung und ihre erste Bekanntmachung in NÖ (Plakate, Medieninserate, Internetwerbung, Agenturleistungen etc.) €353.350,38 (exkl. USt.) aufgewandt. Im Geschäftsjahr 2008 war die Tätigkeit der Gesellschaft in diesem Bereich im Wesentlichen auf die laufende Präsentation der Serviceeinrichtung in den verschiedenen Medien und bei Messen fokussiert. Zusätzlich wurde die Kampagne „Junges Wohnen“, bei der junge Wohnungssuchende im Mittelpunkt stehen, speziell beworben. Der gesamte dafür in den Geschäftskonten verrechnete Werbeaufwand des Jahres 2008 betrug €259.766,17 (exkl. USt.).

5.2.1 Werbekonzept und Beauftragung

Zur raschen und gezielten Bekanntmachung der neuen Serviceeinrichtung in der Bevölkerung war die Durchführung von geeigneten Werbe- bzw. Marketingmaßnahmen erforderlich. Um eine effektive und auch effiziente Vorgangsweise zu erreichen, wurde von der Gesellschaft ein Werbefachmann mit Firmensitz in Wien mit der Erstellung eines Konzepts und einer Strategie zur Umsetzung einer entsprechenden Werbekampagne beauftragt. Vom beauftragten Fachmann wurde bereits im Juni 2007 eine Akonto-Honorarrechnung für betreuende Public Relations- und Marketingmaßnahmen sowie die Projektkoordination zwischen der Gesellschaft als Auftraggeber und Werbeagenturen bzw. Lieferanten bis Ende Dezember 2007 in der Höhe von €39.000,00 (inkl. USt.) gelegt. Das Honorar wurde von der Gesellschaft im August 2007 auf Grundlage der vorliegenden Rechnung angewiesen. In der Rechnung wurden vom Rechnungsleger die zu erbringenden Leistungen detailliert aufgelistet.

Inwieweit die verrechneten mit den beauftragten Leistungen übereinstimmen, konnte nicht überprüft werden, da die in Rechnung gestellten Inhalte zum größten Teil im organisatorischen und geistig schöpferischen Bereich lagen, die von der Geschäftsführung angestrebten Ziele mit dem Leistungserbringer vornehmlich mündlich abgeklärt wurden und die dabei erarbeiteten Arbeitsinhalte nur grob in Aktenvermerken skizziert wurden. Eine schriftliche Beauftragung des Werbefachmanns durch die Gesellschaft, mit einer detaillierten Leistungsbeschreibung, wurde nicht dokumentiert. Im Gegenzug wurde vom Werbefachmann nur ein Grobkonzept über die in der Anfangsphase der Gesellschaft zu realisierenden Schritte, eine Zeitplanmatrix über die zu setzenden Werbeaktivitäten unter Anführung des Mediums bzw. der Veranstaltung sowie eine Kurzinformation zu den NÖ Printmedien in schriftlicher Form übermittelt.

Im Zusammenhang mit den festgestellten Sachverhalten wird vom LRH die Meinung vertreten, dass die Umsetzung einer Werbekampagne zur Etablierung eines neuen Services, welches im Interesse des Landes NÖ eingerichtet und ausschließlich aus öffentlichen Mitteln finanziert wird, einer umfassenderen Dokumentation bedarf. Die Realisierung der Kampagne sollte dabei grundsätzlich auf der Basis eines detaillierten, schriftli-

chen Konzepts nach den Zielvorgaben der Gesellschaft und des Landes NÖ als Eigentümer erfolgen. Das detaillierte Konzept sollte neben der Beschreibung der einzelnen Arbeits- und Umsetzungsschritte auch Begründungen enthalten, aus denen die Sinnhaftigkeit der verschiedenen Maßnahmen plausibel ableitbar ist. Insgesamt ist die gesamte Abwicklung im Konzept und in den Aufzeichnungen nachvollziehbar zu dokumentieren. Durch diese Vorgangsweise ist in der Folge auch die sachliche und rechnerische Richtigkeit der in Rechnung gestellten Beträge für Dritte überprüfbar und die wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung der öffentlichen Finanzmittel beurteilbar.

Ergebnis 1

In Hinkunft sind breit angelegte Werbekampagnen und -maßnahmen, die aus Mitteln des Landes NÖ finanziert werden, ausschließlich auf der Grundlage eines aussagekräftigen, detaillierten Werbekonzepts abzuwickeln. Das bestehende Grobkonzept war dazu nicht ausreichend. Die bei der Abwicklung der Maßnahmen durchgeführten Aktivitäten sowie damit verbundene Vorgänge sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Öffentlichkeitsarbeit wird aufgrund eines Grobkonzeptes betrieben. Die Werbemaßnahmen wurden laufend angepasst. Insofern waren oft mündliche Vereinbarungen und kurzfristige Entscheidungen notwendig.

Aufgrund der bevorstehenden Auflösung der NÖ Wohnservice GmbH und der mit Projektauftrag des Landesamtsdirektors angeordneten Übernahme der Agenden betreffend Kernaufgaben durch die Abteilung Wohnungsförderung, wird in Hinkunft von dieser Fachabteilung ein detailliertes Werbekonzept erstellt werden, als Basis für die Umsetzung der einzelnen Werbemaßnahmen. Eine Dokumentation der Abwicklungsschritte wird vorgenommen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beauftragung der Konzeption und Betreuung der Werbemaßnahmen in der Startphase der Serviceeinrichtung erfolgte durch die Gesellschaft unter Annahme der vom Werbefachmann gelegten Vorausrechnung in der Höhe von €39.000,00. Die Höhe der vereinbarten Auftragssumme lag somit knapp unter dem im Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006), BGBl I 2006/17, festgesetzten Schwellenwert von €40.000,00. Die Beauftragung konnte somit durch die Gesellschaft freihändig in Form einer Direktvergabe erfolgen.

In sachlicher Hinsicht erfolgte die Beauftragung des Werbefachmanns auf Grundlage eines Empfehlungsschreibens jener Werbeagentur, die von der Gesellschaft mit der Entwicklung einer generellen Werbelinie inklusive Corporate Identity im Rahmen einer EU-weit ausgeschriebenen Rahmenvereinbarung gemäß § 25 Abs 7 BVergG 2006 für „Grafische Gestaltung und grafische Kampagnenbetreuung“ betraut war. Von dieser Werbeagentur wurde der Werbefachmann als preislich günstiger Medienexperte und

kreativer Konzeptionist beschrieben, der aus gemeinsamen Projekten bekannt sei. Außer der beschriebenen Empfehlung sind keine weiteren Nachweise über die fachliche Eignung des beauftragten Werbefachmanns dokumentiert. Von der Gesellschaft fand zudem keine Markterhebung statt, welche Werbeagenturen, Unternehmen oder Fachleute mit einem derartigen Auftrag betraut werden könnten. Folglich wurden von der Gesellschaft auch keine Vergleichsangebote von anderen Werbefachleuten oder -agenturen eingeholt.

Vom LRH wird zum dargestellten Sachverhalt die Meinung vertreten, dass auch bei möglichen Direktvergaben vor der Zuschlagserteilung mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden sollten, da so die preisliche Angemessenheit der angebotenen Leistung überprüft werden kann. Durch die Einladung an andere Werbefachleute und -agenturen zur Angebotslegung können zudem vom Auftraggeber andere, vielleicht geeignetere und günstigere Lösungsvarianten in Erfahrung gebracht werden. Zudem wäre dadurch eine Gleichbehandlung aller möglichen Anbieter gegeben und damit ein wirtschaftlicher und zweckmäßiger Einsatz der vom Land NÖ zur Verfügung gestellten Mitteln sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde der gleiche Werbefachmann mit der Leistungserbringung im Rahmen der von der Gesellschaft gestarteten Werbekampagne „Junges Wohnen“ betraut. Die Abwicklung der Beauftragung erfolgte dabei in gleicher Weise wie im Geschäftsjahr 2007 ohne Vergleichsangebote. Die in der Honorarnote in der Höhe von €26.112,00 (inkl. USt.) vom Werbefachmann durchgeführte inhaltliche Auflistung seiner Leistungsinhalte folgte dem Schema des im Vorjahr abgewickelten Auftrages.

Ergebnis 2

Bei einer möglichen Direktvergabe sind Vergleichs- und Alternativangebote einzuholen, um bei Leistungsbeauftragungen ein möglichst optimales Preis-Leistungsverhältnis zu erreichen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Wie vom NÖ Landesrechnungshof bemerkt wird, ist die Direktvergabe rechtskonform erfolgt. Künftig werden auch bei Direktvergaben Vergleichsangebote eingeholt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Mittelpunkt der Öffentlichkeitsarbeit und der Werbeaktivitäten der Gesellschaft stehen grundsätzlich nur die Serviceleistungen des „NÖ Wohnservice“ sowie die im Jänner 2008 gestartete Werbekampagne zum Thema „Junges Wohnen“. Im Rahmen der Werbekampagne „Junges Wohnen“ wird versucht, auf die speziellen Anforderungen der jungen Wohnungssuchenden einzugehen, sie in geeigneter Form anzusprechen und mit den Serviceleistungen der Gesellschaft bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Bei allen übrigen Themenkreisen und Kampagnen der NÖ Wohnbauförderung (Eigenheimer-

richtung, Sanierung, NÖ Wohnhilfe, Sicheres Wohnen etc.) erfolgt die Bewerbung bzw. die öffentliche Präsentation und Information durch das Land NÖ selbst im Wege der Abteilung NÖ Wohnungsförderung. In der vom Werbefachmann an die Gesellschaft gelegten Honorarrechnung in der Höhe von €26.112,00 wird als Tätigkeit unter anderem die Betreuung der Public Relations- und Marketingmaßnahmen zur Werbekampagne „Sicheres Wohnen“ angeführt. Diese Werbekampagne wird zur Gänze im Bereich des Landes NÖ abgewickelt. Auf Grund der pauschalen Abgeltung der Leistungen des Werbefachmanns durch die Gesellschaft war nicht feststellbar, in welchem Umfang Leistungen für die Kampagne „Sicheres Wohnen“ erbracht und verrechnet wurden.

Die Prüfung der sachlichen Richtigkeit der vom Werbefachmann gelegten Honorarrechnung in der Höhe von €26.112,00 erfolgte insofern mangelhaft, als auch Kosten einer Werbekampagne eines anderen Rechtsträgers entgegen dem Gebot der Kostenwahrheit mitverrechnet und angewiesen wurden.

Trotz der inhaltlichen Trennung der Werbebereiche der Gesellschaft und des Landes NÖ besteht dennoch eine enge Zusammenarbeit und Koordination der Werbeaktivitäten für die NÖ Wohnungsförderung in ihrer Gesamtheit. So wird beispielsweise von beiden Rechtsträgern in ihrer Werbelinie das gleiche blau-gelbe Logo „Bauen+Wohnen in NÖ“ verwendet, wodurch ein hoher „Wiedererkennungswert“ der vom Land NÖ angebotenen Leistungen zum Thema Wohnungsförderung entsteht. Durch die geplante Konzentration aller Aktivitäten der NÖ Wohnungsförderung im Bereich des Landes NÖ kann auch für die gesamten Werbeaktivitäten ein positiver Effekt erwartet werden. So können beispielsweise die Bewerbung der gesamten Leistungen der NÖ Wohnungsförderung nach einem erarbeiteten Gesamtkonzept erfolgen und bei der Umsetzung durch entsprechende Auftragsgestaltung Preisvorteile bei Werbeanbietern erreicht werden.

5.2.2 Durchführung der Werbemaßnahmen

Die Durchführung der Werbemaßnahmen und die Präsentation der Leistungsinhalte des NÖ Wohnservices erfolgten von der Gesellschaft auf verschiedenen Werbeschienen. Neben Plakatwerbung und Schaltung von Inseraten in diversen, regelmäßig und periodisch erscheinenden Tages- und Fachzeitschriften wurde auch die Internetwerbung – eine zeitgemäße und gerade bei den jungen Wohnungssuchenden aktuelle Form der Informationsbeschaffung – in die Werbemaßnahmen integriert. Ebenso breit gefächert wie die verschiedenen Formen der zur Bewerbung herangezogenen Medien wurden die einzelnen Werbe- und Inseratenaufträge vergeben. Die Palette reichte dabei von der Beauftragung von Agenturen, die mit der Durchführung von ausgedehnten, über mehrere Medienarten angelegten, Kampagnen betraut wurden, über von der Gesellschaft selbst direkt beauftragte Werbemaßnahmen (Print- und Online-Werbung) bis zu Inseratengebieten, die von Herausgebern von Printmedien und Zeitschriften an die Gesellschaft herangetragen und von dieser realisiert wurden. In der Folge wurde ein Werbeauftrag an eine Medienagentur einer näheren Betrachtung unterzogen.

5.2.2.1 Beauftragung der Medienagentur

Auf Grund einer Empfehlung jener Werbeagentur, die von der Gesellschaft mit der Entwicklung der generellen Werbelinie beauftragt wurde, wurde ein Werbeauftrag in Höhe von €176.492,00 (exkl. USt.) an eine international tätige Medienagentur mit Geschäftssitz Wien, vergeben. Der Anteil des in der Auftragssumme enthaltenen Agenturhonorars betrug ca. 3 % der Auftragssumme und damit rund €5.300,00. Da der Auftrag der betragsmäßig höchste Werbeauftrag der Geschäftsjahre 2007 und 2008 war, wurde diese Auftragsvergabe vom LRH vertieft geprüft.

5.2.2.2 Auftraggeber

Als Auftraggeber fungierte die Gesellschaft, welche als vom Land NÖ beherrschte Einrichtung öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Vergaberechts war.

Die Vergabe erfolgte im Zeitraum Mai bis September 2007, wodurch die Bestimmungen des BVergG 2006 mit den von 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2007 geltenden EU-Schwellenwerten anzuwenden waren.

5.2.2.3 Leistungszeitraum und -gegenstand

Die Leistungen waren von Oktober bis November 2007 zu erbringen und umfassten:

- Plakatwerbung um rund €90.000,00 (exkl. USt.)
- Printwerbung um rund €49.000,00 (exkl. USt.)
- Internetwerbung um rund €38.000,00 (exkl. USt.)

Bei den zu vergebenden Leistungen handelte es sich von der Auftragsart her um prioritäre Dienstleistungen² der Kategorie 13 (Werbung). Da eine vorherige eindeutige und vollständige Beschreibung der Leistung möglich war, handelte es sich jedenfalls nicht um eine geistige Dienstleistung.

Der EU-Schwellenwert für Dienstleistungen betrug zum Vergabezeitpunkt €211.000,00. Auf Grund der Auftragssumme waren daher die vergaberechtlichen Bestimmungen für den Unterschwellenbereich (nationaler Vergabebereich) einzuhalten.

Die Gesellschaft hat bei der Vorbereitung der Auftragsvergabe verabsäumt, die angeführten vergaberechtlichen Grundlagen zu erheben. Insbesondere wurde verabsäumt, den geschätzten Leistungswert zu berechnen, was als wesentliche Grundlage für die vergaberechtliche Einordnung notwendig gewesen wäre.

5.2.2.4 Wahl des Vergabeverfahrens

Von der Gesellschaft wurde das gewählte Vergabeverfahren als Direktvergabe bezeichnet. Der tatsächliche Vergabeablauf entsprach jedoch eher einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer.

Wie bereits ausgeführt, erfolgte die Auswahl der Medienagentur auf Grund einer schriftlichen Empfehlung der Werbeagentur vom 4. Mai 2007. In der Empfehlung wur-

² Dienstleistungsaufträge gemäß § 6 BVergG 2006

de insbesondere die „Honorargestaltung“ der Medienagentur als branchen- und marktüblich bezeichnet, ohne dass ein Angebot vorgelegen wäre. Weiters wurden die „Budgettreue und Budgeteffizienz durch den hohen Einkaufsdruck der Agentur sowie ihr konsequenter Konkurrenzausschluss“ hervorgehoben.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft kontaktierte daraufhin telefonisch eine Rechtsanwalts GmbH. Über dieses Telefonat liegt ein Aktenvermerk vom 27. September 2007 vor, in dem festgehalten wurde, dass nach Rücksprache mit der Rechtsanwalts GmbH in Bezugnahme auf das Schreiben der Werbeagentur die Medienagentur in Form einer Direktvergabe beauftragt werden kann.

Diese im Aktenvermerk protokollierte Auskunft der Rechtsanwalts GmbH war nach Ansicht des LRH nicht zutreffend. Der im Aktenvermerk angedeuteten Argumentation konnte sich der LRH jedenfalls nicht anschließen. Auf Grund der (in Aussicht genommenen) Auftragssumme und der angeführten vergaberechtlichen Rahmenbedingungen hätte gemäß § 27 BVergG 2006 entweder ein offenes Verfahren oder ein nicht offenes Verfahren mit vorheriger öffentlicher Bekanntmachung erfolgen müssen. Eine Direktvergabe im vorgesehenen Auftragsumfang war in Folge des Überschreitens des Grenzwertes von €40.000,00 jedenfalls unzulässig (§ 41 BVergG 2006).

5.2.2.5 Ausschreibung, Angebot, Zuschlag

Die weiteren Aspekte einer vergaberechtlichen Beurteilung werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Eine Ausschreibungsunterlage bzw. eine Leistungsbeschreibung wurde nicht erstellt.
- Abgesehen von der genannten Empfehlung, die Medienagentur zu beauftragen, waren keine weiteren Bemühungen erkennbar, sich über die nachgefragten Leistungen eine qualitative und preisliche Marktübersicht zu verschaffen.
- Wieweit es gerechtfertigt war, von einer Eignungsprüfung der Medienagentur abzu- sehen, konnte vom LRH nicht mehr beurteilt werden.
- Eine Prüfung des Angebots, besonders was den Leistungsinhalt und die Preisangemessenheit betraf, fand nur rudimentär statt. Eine Niederschrift wurde nicht erstellt. Weder wurden Preisankünfte oder Vergleichsangebote eingeholt noch andere zweckdienliche Preisvergleiche angestellt.
- Das Zuschlagsverfahren, insbesondere die Zuschlagsentscheidung und die Auftragserteilung, war kaum dokumentiert.

Ergebnis 3

Auf die Einhaltung der vergaberechtlichen Vorschriften ist künftig verstärkt zu achten. Insbesondere betrifft dies die Schätzung der Auftragswerte und die damit verbundene Wahl des Vergabeverfahrens sowie die Prüfung der Preisangemessenheit und die transparente Vergabedokumentation.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die vergaberechtlichen Vorschriften wurden grundsätzlich eingehalten. In dem vom NÖ Landesrechnungshof geprüften Einzelfall kam es aufgrund einer anders lautenden Rechtsmeinung zu einer anderen Einschätzung des Sachverhaltes. Die Fachabteilung wird entsprechende Kontrollen vorsehen, damit die vergaberechtlichen Vorschriften in Hinkunft bei der Vergabe von Leistungen und Aufträgen eingehalten werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.2.6 Abrechnung der Leistungen

Von der beauftragten Medienagentur wurden für die von ihr erbrachten Leistungen mehrere Teilrechnungen an die Gesellschaft gelegt. Die Teilrechnungen wurden von der Gesellschaft anhand des Angebotes geprüft und die sachliche und rechnerische Richtigkeit auf den einzelnen Rechnungen bestätigt. Insgesamt wurden von der Agentur Rechnungen in Höhe von €205.294,77 (inkl. USt.) vorgelegt. Die Gesamtrechnungssumme lag damit um ca. 3 % unter der Angebotssumme. Durch die Realisierung von angebotenen Skonti konnte die Rechnungssumme von der Gesellschaft um ca. €3.200,00 reduziert werden.

5.2.3 Strukturierung der Werbemaßnahmen

Das primäre Ziel der Werbeaktivitäten am Beginn der Geschäftstätigkeit war die Präsentation des neu geschaffenen „NÖ Wohnservice“ in der Öffentlichkeit und die optimale Information der Bevölkerung über die Leistungen der neuen Serviceeinrichtung, insbesondere über die neue Internetplattform im Zusammenhang mit der Wohnungssuche. Daher bestand die Notwendigkeit, die Werbemaßnahmen einerseits denkbar breit über alle Medienarten zu verteilen und andererseits so auszuwählen, dass möglichst viele Personen thematisch erreicht und angesprochen werden.

Wie bereits ausgeführt, wurde von der Gesellschaft in der Startphase eine Medienagentur mit der Bewerbung des „NÖ Wohnservice“ beauftragt. Von der Agentur wurden in diesem Zusammenhang verschiedene Medien, Firmen und Werbeträger angeboten sowie ein erarbeiteter Streuplan für die Umsetzung kommuniziert. Zusätzlich wurden auch von der Gesellschaft selbst Werbeinserate in anderen Printmedien und im Internet geschaltet. Die gesamten Aktivitäten wurden vom beauftragten Werbefachmann in einer Streuplan-Matrix überblicksmäßig zusammengefasst. Eine Dokumentation darüber, nach welchen Gesichtspunkten die Auswahl der Medien erfolgt ist und wieso gerade die ausgewählten Werbeträger eine hohe Werbewirksamkeit besitzen, liegt jedoch nicht vor. Somit wurden auch die angewandten Entscheidungskriterien (zB hohe Leser- und Auflagenzahlen, gutes Inseratenpreis-/Leistungsverhältnis etc.) für die einzelnen Werbeauftritte nicht in geeigneter Form schriftlich festgehalten, womit eine eingeschränkte Nachvollziehbarkeit der Beweggründe für die Auswahl im Einzelfall gegeben ist.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass die Zugriffsstatistik der Webplattform bereits kurz nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit einen sprunghaften Anstieg ausweist und dies sicherlich zum Großteil auf die intensive Bewerbung zurückzuführen ist. Ob für den Erfolg alle eingesetzten Werbeaktivitäten erforderlich waren, kann infolge der weitgehend nicht vorliegenden Dokumentation über die Auswahlkriterien nicht beurteilt werden. So wurde beispielsweise nicht dokumentiert, wieso teilweise Inserate in auflagenschwächeren, regelmäßig erscheinenden Printmedien öfter geschaltet wurden wie in klassischen Tageszeitungen. Gleiches gilt für unterschiedlich hohe Frequenzen der Inseratschaltungen und Internetpräsenzen in einzelnen Regionen NÖ.

Im Zusammenhang mit den festgestellten Sachverhalten wird vom LRH die Ansicht vertreten, dass der wirtschaftliche und zweckmäßige Einsatz der im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung eingesetzten Landesmittel in jedem Fall sichergestellt werden muss. Eine entsprechende ausführliche Dokumentation, aus der die einzelnen Planungsschritte sowie die Auswahl der gesetzten Werbemaßnahmen nach Kriterien eines optimalen Preis-/Leistungsverhältnisses hervorgehen und nachvollzogen werden können, wird als unbedingt notwendig angesehen.

Ergebnis 4

In Hinkunft sind den Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung, die aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, ein mittelfristiges, schriftliches und detailliertes Werbekonzept zu Grunde zu legen. Darin sind neben den definierten Werbezielen alle mit der Auswahl der Werbemittel und -medien verbundenen Entscheidungsgrundlagen plausibel und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Künftig wird das mittelfristige Werbekonzept detaillierter dargestellt und eine nachvollziehbare Dokumentation vorgenommen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Wohnbau-Hotline, Beratung

Über die bei der Gesellschaft eingerichtete „Wohnbau-Hotline“ wird eine persönliche, telefonische Beratung durch Mitarbeiter der Gesellschaft angeboten. Diese ist unter der Rufnummer 02742/22133 täglich an Werktagen in der Zeit von 08:00 bis 16:00 Uhr erreichbar und wird von allen Stellen des Landes NÖ als zentrale Auskunft- und Beratungsstelle für Fragen im Zusammenhang mit der NÖ Wohnungsförderung präsentiert.

Bei der Gesellschaft sind drei Bedienstete mit der telefonischen Auskunftserteilung befasst. Im Rahmen der Hotline werden nicht nur Fragen zur Vergabe von Wohnungen beantwortet, die auf der Webplattform der Gesellschaft angeboten werden, sondern Auskünfte zu allen Fragen der NÖ Wohnungsförderung erteilt. Bei Fragen zu speziellen Förderungsfragen werden die telefonisch Ratsuchenden zu den entsprechenden Stellen des Landes NÖ weitergeleitet. Die Hotline stellt einen wesentlichen Bestandteil der Ser-

viceeinrichtungen im Zusammenhang mit der NÖ Wohnungsförderung dar und wird von der NÖ Bevölkerung rege in Anspruch genommen. In der folgenden Aufstellung wird die Anzahl der im Zeitraum Jänner 2007 bis April 2009 bei der Hotline verzeichneten Anrufe dargestellt:

Anrufstatistik der Wohnbau-Hotline im Zeitraum 01/2007 bis 04/2009			
Zeitraum	Anrufe gesamt	Ø/Monat	Ø/Tag
2007 (01-12) ³	19.234	1.603	78
2008 (01-12)	24.211	2.018	98
2009 (01-04)	12.287	3.072	137

Die Aufstellung zeigt, dass durch die Einrichtung der Wohnbau-Hotline ein bestehender Informationsbedarf abgedeckt wurde und dass sie von der NÖ Bevölkerung seit ihrem Bestehen laufend vermehrt genutzt und angenommen wird.

Neben der bei der Gesellschaft zur telefonischen Anfragebeantwortung eingerichteten Wohnbau-Hotline besteht im NÖ Landhaus (Haus 7a, Erdgeschoss) eine Wohnbauberatungsstelle des Landes NÖ. Bei dieser im Bereich der Abteilung Wohnungsförderung eingerichteten Informationsstelle werden persönlich vorsprechende Personen zu allen Fragen der NÖ Wohnungsförderung beraten. Durch die geplante Übertragung aller Aktivitäten der Gesellschaft in den Bereich der NÖ Landesverwaltung sind aus einer Zusammenführung der beiden, bisher bei verschiedenen Rechtsträgern organisierten Beratungseinrichtungen, Synergieimpulse zu erwarten.

5.3 Vorschlagsrecht

Mit Regierungsbeschluss vom 19. Dezember 2006 wurde die 4. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 beschlossen. In § 26 Abs 4 wurde nunmehr eine Möglichkeit der Vergabe von Wohnungen durch das Land NÖ geschaffen:

„In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass der Förderungswerber jede 5. Wohnung eines geförderten Wohnungsbaues Personen überlässt, die vom Land Niederösterreich namhaft gemacht werden. Das Land Niederösterreich kann mit Förderungnehmern, denen nach der Rechtslage bis 31.12.2006 eine Förderung des Wohnungsbaues zuerkannt worden ist, eine Vereinbarung über die Ausübung eines Vorschlagsrechtes schließen. Dieser Absatz findet auf Gemeinden als Förderungswerber keine Anwendung. Es wird ein Beirat eingerichtet, der die Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu den ihm vorgelegten Vorschlägen, welchen Personen eine Wohnung zu überlassen ist, unterstützt. Bei der Zusammensetzung des Beirates gilt § 8 Abs 3 NÖ WFG 2005, LGBl 8304-0, sinngemäß.“

Dieses Vorschlagsrecht des Landes NÖ wurde seit seinem In-Kraft-Treten regelmäßig durch Aufnahme in die Zusicherung einer Objektförderung nach den NÖ Wohnungs-

³

In den ersten Monaten des Jahrs 2007 wurde die Wohnbau-Hotline vom Verein Lebensqualität betrieben.

förderungsrichtlinien 2005 – Wohnungsbau ausgeübt. Dabei hat das Land NÖ innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Freischaltung auf der Webplattform das unbeschränkte Vorschlagsrecht. Die jeweilige Auswahl der in Frage kommenden Wohnungen erfolgt nach Auskunft der Gesellschaft regelmäßig einvernehmlich mit den Bauträgern und stellt einen repräsentativen Querschnitt hinsichtlich Lage, Größe etc. der insgesamt vorhandenen Wohnungen in diesem Bauvorhaben dar.

5.3.1 Kontrollsystem

Von der Gesellschaft als abwickelnde Stelle wurde ein Formular für das Ansuchen („Bewerbungsblatt“) um eine bestimmte Wohnung entworfen. Dieses Formular enthält neben den persönlichen Daten wie Name, Adresse, Alter etc. auch Angaben über das monatliche Nettoeinkommen des Wohnungswerbers sowie über weitere im Objekt wohnende Personen bzw. deren Nettoeinkommen. Schließlich soll in einem eigenen Feld auch eine Begründung für die Wohnungswerbung angegeben werden. Weitere Hinweise enthält das Formular nicht.

Entgegen sämtlichen Förderungen des Landes NÖ, wo mehr oder weniger Nachweise zur inhaltlichen Untermauerung des Ansuchens beigebracht werden müssen, werden im vorliegenden Fall keinerlei Nachweise verlangt. So werden etwa bei nahezu allen Förderungen des Landes NÖ, wo die Höhe des Einkommens eine die Förderung begründende, den Umfang bestimmende oder eben ausschließende Komponente darstellt, bestimmte Einkommensnachweise schon mit dem Antrag abverlangt. Dies geschieht unabhängig davon, ob die Förderung einen hohen Betrag oder eine für das Land NÖ insgesamt zu vernachlässigende Höhe im zweistelligen Eurobereich ausmacht.

Im vorliegenden Fall war für den LRH markant, dass insbesondere bei der Angabe des Nettoeinkommens, welches in einer Vielzahl von Vergabefällen die entscheidungsrelevante Größe darstellt, voll und ganz auf die Angaben der Antragsteller vertraut wird. Eventuelle Fehlangaben erfahren auch keine Korrektur im Zuge der späteren Vergabe der Wohnung beim Bauträger, zumal dieser im Regelfall nicht einmal weiß, ob für diese Wohnung überhaupt mehrere Ansuchen vorhanden waren. Solange die absoluten Einkommensgrenzen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 nicht überschritten werden, gibt es für den Bauträger keinen Grund für eine Rückmeldung an die Gesellschaft.

Zwar ist dem LRH bewusst, dass es sich bei dem Vorschlagsrecht für eine geförderte Wohnung um keine „Förderung“ des Landes NÖ im klassischen Sinn handelt, also um Geldzuwendungen aus Landesmitteln oder aus Mitteln eines von Landesorganen verwalteten öffentlichen Fonds. Auch liegen derzeit (mangels Kontrolle) keine Fälle einer missbräuchlichen Erschleichung einer Wohnung vor. Dennoch ist gerade wegen der weit reichenden Bedeutung der Entscheidung, nämlich ob etwa sozial Bedürftige eine geförderte Wohnung erhalten oder nicht, eine Kontrolle der Entscheidungsgrundlagen unabdingbar. Der LRH geht davon aus, dass auf Grund des doch nicht geringen Aufwands nicht unbedingt jede Antragstellung noch vor der Entscheidung inhaltlich komplett auf Richtigkeit überprüft werden muss. Leicht und ohne größeren Zeitbedarf

durchführbar wäre jedoch, zumindest anhand von fallweise durchgeführten Stichproben die Richtigkeit der Angaben noch vor der Weiterleitung der Entscheidung an den Bau-träger zu überprüfen. Diese Möglichkeit der stichprobenartigen Überprüfung kann als Hinweis in das Antragsformular mit aufgenommen werden und so als eine präventive Maßnahme zur Anhebung der Datenrichtigkeit wirken.

Ergebnis 5

In Hinkunft sind Ansuchen für eine Wohnungsvergabe gemäß § 26 Abs 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zumindest stichprobenartig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

In Hinkunft werden stichprobenartige Kontrollen durchgeführt.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.3.2 Beirat

In der Begründung des Regierungsbeschlusses vom 19. Dezember 2006 wurde ange-merkt, dass die Ausübung des Vorschlagsrechts dem Land NÖ zusteht und der einzu-richtende Beirat die NÖ Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu den ihm vorgelegten Vorschlägen, welchen Personen eine Wohnung zu überlassen ist, unter-stützt. Die Abwicklung der Wohnungsvergabe führt die Gesellschaft durch. Weiters wird dazu ausgeführt, dass die Ausübung des Vorschlagsrechts an sozial bedeutsame Umstände geknüpft werden soll, wie zB Einkommen, Familiengröße, besondere Aus-gestaltung der Wohnung im Hinblick auf Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zum Arbeitsplatz, Ausbildungsstätte oder anderen benötigten Infrastruktureinrichtungen, In-tegrationshilfe für Minderheiten oder Unterstützung der NÖ Wohnassistenz.

In der zwischen dem Land NÖ und der Gesellschaft abgeschlossenen Vereinbarung ü-ber die Aufgaben der Gesellschaft wurde der Inhalt des Regierungsbeschlusses bezüg-lich der Wohnungsvergabe ebenfalls miteinbezogen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die Vergabeliste an die Abteilung Wohnungsförderung des Amtes der NÖ Landes-regierung weiterzuleiten ist.

In den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 wurden bezüglich des Beirats lediglich die grundsätzliche Einrichtung sowie der Verweis auf die sinngemäße Geltung der Re-gelung gemäß § 8 Abs. 3 NÖ WFG 2005 bezüglich der Zusammensetzung normiert.

Gemäß § 8 Abs. 3 NÖ WFG 2005 werden von der NÖ Landesregierung der Vorsitzende des Wohnungsförderungsbeirats auf Vorschlag jener politischen Partei, die den Landes-hauptmann stellt und seine Stellvertreter auf Vorschlag jener politischen Parteien, der die Landeshauptmann-Stellvertreter angehören, ernannt.

Nach Ansicht des LRH wurde bezüglich des Beirats in den NÖ Wohnungsförderungs-richtlinien 2005 nur eine unzureichende Regelung geschaffen. So wurde zwar von der

zuständigen Abteilung argumentiert, dass sich die Zusammensetzung des Beirats eindeutig aus der Bestimmung des § 8 Abs 3 NÖ WFG 2005 ergäbe. Ein Blick auf das NÖ WFG ergibt jedoch, dass § 8 Abs 3 lediglich den Vorsitz im dortigen Wohnungsförderungsbeirat und vielmehr § 8 Abs 2 die Zusammensetzung regelt. Darüber hinaus sind keinerlei sonstige Regelungen betreffend den Beirat vorgenommen worden. Abgesehen von der nicht eindeutigen Anzahl der Mitglieder des Beirats gibt es keine Bestimmungen etwa über die Dauer der Mitgliedschaft oder über eventuelle Präsenz- und Konsensquoren. Überdies sind derzeit die einzigen Bestellungskriterien die Vorschläge jener Parteien, die den Landeshauptmann bzw. den Landeshauptmann-Stellvertreter stellen.

Diese derzeit bestehende Regelung der Beiratsbestellung wird vom LRH im Hinblick auf die auszuübende Tätigkeit als ergänzungswürdig angesehen. Nach der erkennbaren Intention des Regierungsbeschlusses soll der Beirat Gutachten abgeben und dabei nach demonstrativ aufgezählten, sachlichen Kriterien vorgehen. Diese Gutachten sollen als Grundlage für die Entscheidung des Landes NÖ dienen, wer aus mehreren Bewerbern letztlich zu einer geförderten Wohnung kommt. Aus Sicht des LRH kommt hier durch die Einrichtung eines eigenen Beirats einerseits die Botschaft zum Ausdruck, dass die Vergabe von Wohnungen an jene, die sie am dringendsten benötigen, vom Land NÖ als sozial wichtig empfunden wird. Andererseits wird ein Beirat im Regelfall zur Nutzung externen Sachverständigen eingerichtet. In Anbetracht dieser Motive würdigt der LRH zwar das Bemühen um sozial sinnvolles und ausgewogenes Handeln, jedoch werden dafür noch ergänzende Regelungen für nötig erachtet.

Ergebnis 6

Der NÖ Landesrechnungshof empfiehlt, die bestehenden Regelungen bezüglich der Bestellung eines Beirats gemäß § 26 Abs 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zu ändern bzw. zu ergänzen. Dabei sollen klare Vorschriften wie etwa über die Anzahl der Mitglieder, Dauer der Bestellung, Präsenz- und Konsensquoren sowie über weitere fachliche Qualifikationen der Mitglieder direkt in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 oder in einer Geschäftsordnung festgelegt werden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Im § 26 Abs. 4 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 ist bisher grundsätzlich die Einrichtung eines Beirats festgelegt. Der Empfehlung des NÖ Landesrechnungshofs wird umgehend Folge geleistet. Eine ausreichend klare Regelung des Beirats direkt in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 bzw. in einer Geschäftsordnung wird bis Ende 2009 erfolgen.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Akten der zuständigen Abteilung gibt es weder über Gespräche bezüglich der Beiratsbestellung zwischen Landeshauptmann-Stellvertreter Onodi und Landesrat Mag. Sobotka noch über die Bestellung des bisher agierenden Beirats selbst eine Dokumentation. Aus den Akten war daher nicht eruierbar, wer den Beirat bestellte bzw. auf Grund welcher Vorgaben die Mitglieder ernannt wurden. Während der Prüfung durch den LRH erging ein Schreiben vom 8. Mai 2009 von der zuständigen Abteilung an Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Sobotka mit einem Konzept für die Bestellung der Beiratsmitglieder. Darin wird festgehalten, dass die bisherige mündliche Bestellung als rechtmäßig angesehen wird. Eine Dokumentation über die Vorschläge der Parteien findet sich im Akt nicht. Mit 12. Mai 2009 wurden die drei schon bisher als Beiratsmitglieder tätigen Personen von Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Sobotka anhand des unterschriebenen Konzepts schriftlich bis auf Widerruf bestellt.

Ergebnis 7

Hinkünftig sind die Bestellungen der Beiratsmitglieder gemäß § 26 Abs 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 unter Anschluss einer Begründung zu dokumentieren.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Die Bestellung der Beiratsmitglieder erfolgte mündlich im Einvernehmen der zum Zeitpunkt der Bestellung für Wohnungsförderung zuständigen Mitglieder der NÖ Landesregierung, Landeshauptmann-Stellvertreter Onodi und Landesrat Mag. Wolfgang Sobotka. Hinkünftig erfolgt die Bestellung schriftlich und wird unter Anschluss der Entscheidungsgründe dokumentiert.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zwischen Oktober 2007 und Juni 2009 wurden bisher 21 Beiratssitzungen abgehalten. Dabei wurden ca. 750 Vergabefälle behandelt, bei ungefähr drei Viertel der Wohnungen gab es jedoch lediglich einen Bewerber, sodass hier keine Auswahl getroffen werden musste. Gibt es für eine Wohnung mindestens zwei Bewerber, so trifft der Beirat auf Grundlage der im Antrag angegebenen Daten eine Entscheidung und gibt dafür eine in Stichworten gehaltene Begründung bei jenem Bewerber, welcher für die Wohnung vorgeschlagen wird (beispielsweise „geringe Finanzmittel“ oder „dringender Wohnbedarf“).

Eine umfangreiche Durchsicht der Protokolle der Beiratssitzungen ergab ein teilweise uneinheitliches Bild. Zwar gibt es gemäß der Vereinbarung zwischen dem Land NÖ und der Gesellschaft einen umfangreichen Katalog an Kriterien, anhand welcher die Vorschläge zur Vergabe der Wohnungen erstattet werden sollen, jedoch ist eine einheitliche Entscheidungslinie nur schwer zu erkennen. Dies ergibt sich vor allem aus der Tatsache, dass die einzelnen Kriterien wie

- Einkommen, Familiengröße, Dringlichkeit

- besondere Ausgestaltung der Wohnung im Hinblick auf Krankheit oder Pflegebedürftigkeit
- Nähe zum Arbeitsplatz, Ausbildungsstätte oder anderen benötigten Infrastruktureinrichtungen
- Integrationshilfe für Minderheiten
- Unterstützung der NÖ Wohnassistenz
- sonstige bedeutsame persönliche Umstände

nicht nach Bedeutsamkeit geordnet sind und auch sonst keinerlei Gewichtung haben.

Zwar ist dem LRH bewusst, dass jeder Einzelfall für sich betrachtet werden muss und einer individuellen Entscheidung bedarf, jedoch unterliegt das Land NÖ auch im Zuge der Privatwirtschaftsverwaltung der Grundrechtsbindung und hat somit das Gleichheitsgebot zu beachten. Weiters vermag der LRH in einigen Fällen nicht nachzuvollziehen, auf Grund welcher Kriterien jeweils ein bestimmter aus mehreren Wohnungswerbern den Zuschlag erhielt.

Aus Sicht des LRH empfiehlt sich, zukünftig die Kriterien je nach Bedeutung zu gewichten. Möglich wäre dies etwa in Form eines Punktesystems, womit am Ende eine objektive Nachvollziehbarkeit gegeben wäre und trotzdem mit entsprechender Begründung im Einzelfall von der Reihung abgegangen werden könnte.

Ergebnis 8

Hinkünftig ist die Vergabe von Wohnungen gemäß § 26 Abs 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 objektiv nachvollziehbar abzuwickeln. Als mögliche Variante wird dabei eine Reihung der Kriterien nach deren Bedeutung und eine Gewichtung im Einzelfall angesehen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Bisher erfolgten die ausschließlich einstimmigen Entscheidungen des Beirates einzelfallbezogen und sachgerecht. Hinkünftig wird die Vergabe von Wohnungen gemäß § 26 Abs. 4 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 von der Fachabteilung ausführlicher begründet, umfangreicher dokumentiert und weiterhin sozial gerecht abgewickelt werden.

NÖ Landesrechnungshof:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Insgesamt stellt sich für den LRH folgender chronologischer Regelablauf im Zuge einer Wohnungsvergabe dar:

- Auswahl der Wohnungen durch die Gesellschaft gemeinsam mit den Bauträgern
- Präsentation auf der Webplattform
- Sammlung der Ansuchen von Wohnungswerbern bei der Gesellschaft
- Aufbereitung und Vorschlagserstellung durch die Gesellschaft für den Beirat
- Gutachtenserstellung durch den Beirat

- Übermittlung von Vergabevorschlägen mit Gutachten durch die Gesellschaft an die Abteilung Wohnungsförderung
- Entscheidung durch das Land NÖ
- Abwicklung der Entscheidung durch die Gesellschaft

Die Durchsicht der Akten in der zuständigen Abteilung ergab jedoch, dass nach der Gutachtenserstellung durch den Beirat in keinem einzigen Fall eine Übermittlung der Vergabevorschläge mit dem erstellten Gutachten an die zuständige Abteilung dokumentiert ist. Demgemäß ist auch keine Entscheidung durch das Land NÖ aktenkundig. Vielmehr erging jeweils unmittelbar nach der Beiratssitzung eine Verständigung per E-Mail an den jeweils betroffenen Bauträger mit dem Hinweis, wer für die in Frage kommenden Wohnungen den Zuschlag durch den Beirat erhalten hat. Diese Vorgangsweise widerspricht sowohl der Rechtslage als auch der Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und dem Land NÖ.

Gemäß § 8 Abs 1 WGG darf eine Bauvereinigung die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken. Gemäß § 8 Abs 2 Z 4 liegt jedoch eine zulässige Beschränkung vor, wenn eine Bauvereinigung eine bestimmte Anzahl von Wohnungen an Personen überlässt, die von einer Gebietskörperschaft namhaft gemacht werden.

Auf Grundlage dieser Bestimmung sowie dem Regierungsbeschluss vom 19. Dezember 2006 folgend, wurden auch die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 dahin gehend formuliert, dass die Wohnungen Personen überlassen werden, die vom Land NÖ namhaft gemacht werden und der Beirat lediglich die NÖ Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu den ihm vorgelegten Vorschlägen unterstützt. Mit Schreiben vom 20. November 2007 wurde der Entwurf der zwischen dem Land NÖ und der Gesellschaft abgeschlossenen Vereinbarung über die Aufgaben der Gesellschaft von der zuständigen Abteilung an die beiden Regierungsmitglieder Onodi und Mag. Sobotka übermittelt. Auch in diesem Schreiben wurde angemerkt, dass die Entscheidung über die Ausübung des Vorschlagsrechts beim Land NÖ verbleibt. In der Vereinbarung selbst wurde festgelegt, dass die Abwicklung des Vorschlagsrechts von der Gesellschaft durchgeführt wird und die Vergabeliste an die Abteilung Wohnungsförderung des Amts der NÖ Landesregierung weiterzuleiten ist.

In der Praxis wurde somit das jeweilige Gutachten des Beirats bereits als Entscheidung des Landes NÖ vorweggenommen und in der Folge keine Entscheidung des Landes NÖ eingeholt.

6 Finanzierungsbeträge des Landes NÖ

Entsprechend dem Beschluss der NÖ Landesregierung vom 19. Dezember 2006 wurden die aus der Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entstandenen Kosten vom Land NÖ getragen. Für die Kosten der laufenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hat

entsprechend dem Beschluss ebenfalls das Land NÖ zur Gänze aufzukommen. Eine Kostentragung für die Kunden der Gesellschaft wurde im Beschluss ausgeschlossen.

6.1 Voranschlag und Rechnungsabschluss

Die haushaltsmäßige Verrechnung der Finanzierungsbeträge des Landes NÖ für die Gesellschaft erfolgt zur Gänze beim Teilabschnitt 1/48250 „NÖ Wohnservice GmbH“. Da der Beschluss über die Gründung der Gesellschaft erst im Dezember 2006 erfolgte, war der für die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 erforderliche Betrag im Voranschlag des Landes NÖ für das Jahr 2007 noch nicht enthalten bzw. war noch keine entsprechende Voranschlagstelle vorhanden. Der Teilabschnitt 1/48250 „NÖ Wohnservice GmbH“ wurde am 21. Dezember 2006 neu eröffnet. Der im Rechnungsabschluss des Landes NÖ für das Jahr 2007 beim Teilabschnitt 1/48250 ausgewiesene Gesamtfinanzierungsbetrag von €759.650,00 wurde gemäß Beschluss der NÖ Landesregierung vom 6. Mai 2008 aus Verstärkungsmitteln gedeckt. Für die Rechnungsjahre 2008, 2009 und 2010 wurde jeweils ein Finanzierungsbetrag von €1,0 Mio für die Gesellschaft veranschlagt. Der Rechnungsabschluss des Landes NÖ für das Jahr 2008 weist Ausgaben in der Höhe von €952.906,03 für die Gesellschaft aus, wodurch der veranschlagte Betrag um €47.093,97 unterschritten wurde.

Die folgende Aufstellung zeigt die beim Teilabschnitt 1/48250 in den Rechnungsjahren 2008 bis 2010 für die Gesellschaft veranschlagten und die in den Rechnungsabschlüssen der Jahre 2007 und 2008 ausgewiesenen, abgestatteten Finanzierungsbeiträge in zusammengefasster Form. Zusätzlich wurde die Gesamthöhe der bis zum Stichtag 30. Juni 2009 im Rechnungsjahr 2009 angewiesenen Finanzierungsbeiträge in die Aufstellung (in Klammer) aufgenommen:

Veranschlagte und tatsächliche Ausgaben für die NÖ Wohnservice GmbH im Zeitraum 2007 – 2010			
Rechnungsjahr	Voranschlag	Rechnungsabschluss/ (abgestattete Beträge)	Differenz +/-
2007	0,00	759.650,00	+ 759.650,00
2008	1.000.000,00	952.906,03	- 47.093,97
2009	1.000.000,00	(300.000,00)	-
2010	1.000.000,00	-	-

6.2 Verrechnung und Zuordnung der Finanzierungsbeträge

Neben dem Stammkapital wurden der Gesellschaft in den Rechnungsjahren 2007 bis 2009 Finanzierungsbeträge überwiesen. Die jährlichen Finanzierungsbeträge wurden jeweils in mehreren Teilbeträgen in einer Größenordnung von €40.000,00 bis €200.000,00 zu Lasten des Teilabschnitts 1/48250 angewiesen. Die Basis für die einzelnen Teilanweisungen bildeten Rechnungen die von der Gesellschaft für die Durchführung der laufenden Geschäfte an das Land NÖ gelegt wurden. Im Zusammenhang mit den erfolgten Überweisungen des Stammkapitals und der Finanzierungsbeträge im Zeitraum 2007 bis Juni 2009 waren folgende Feststellungen zu treffen:

6.2.1 Rechnungsjahr 2007

Im Februar des Gründungsjahrs wurde das gesamte Stammkapital in der Höhe von €35.000,00 vom Land NÖ auf das Geschäftskonto der Gesellschaft einbezahlt. In der Folge wurden während des Geschäftsjahrs insgesamt €700.000,00 in acht unterschiedlichen Teilbeträgen zur Bedeckung der Geschäftsausgaben angewiesen. Im Rechnungsjahr 2007 wurden somit €735.000,00 an die Gesellschaft überwiesen.

Bereits vor der Gründung der Gesellschaft wurde eine Werbefirma mit der Konzeption und Gestaltung einer Homepage für das „NÖ Wohnservice“ beauftragt. Von der Firma wurden für die erbrachten Leistungen insgesamt €24.300,00 in Rechnung gestellt. Der Betrag wurde zu Lasten des Teilabschnitts 1/48250 „NÖ Wohnservice GmbH“ von der Abteilung Wohnungsförderung direkt an die Werbefirma überwiesen. Weiters wurde die im Zuge der Errichtung der Gesellschaft fällige Gesellschaftssteuer in der Höhe von €350,00 von der Abteilung zu Lasten des Teilabschnitts beglichen.

Von den insgesamt beim Teilabschnitt 1/48250 „NÖ Wohnservice GmbH“ verrechneten Ausgaben in der Höhe von €759.650,00 wurden somit €735.000,00 an die Gesellschaft überwiesen. Weiters wurden €24.650,00 von der Abteilung Wohnungsförderung direkt an Dritte für Aufwendungen der Gesellschaft angewiesen. Im Zusammenhang mit den von der Abteilung direkt für die Gesellschaft getätigten Zahlungen ist festzuhalten, dass diese klar einen Aufwand der Gesellschaft darstellen, der im Jahresabschluss 2007 der Gesellschaft aber nicht aufscheint. Der Jahresabschluss einer Gesellschaft hat jedoch unter anderem alle Aufwendungen des Geschäftsjahrs zu enthalten, da nur so eine korrekte Darstellung des Geschäftsergebnisses erfolgen kann.

Ebenfalls vor der Gründung der Gesellschaft wurde eine IT-Firma im Wege über die NÖ Landesklinikenholding vom Land NÖ mit der Entwicklung und Umsetzung der Web-Plattform und mit der beratenden Unterstützung im Bereich des Betriebs beauftragt. Von der NÖ Landesklinikenholding wurden im April 2008 die von der EDV-Firma von Juli 2006 bis Dezember 2007 erbrachten Leistungen in Gesamthöhe von €106.213,20 dem Land NÖ in Rechnung gestellt. Der Betrag wurde im Juli 2008 von der Abteilung Wohnungsförderung zu Lasten des Teilabschnitts 1/48211 „Wohnbaudarlehen und -zuschüsse“ an den Rechnungsleger überwiesen. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit bereits aufgenommen. Die Leistungen wurden von der IT-Firma für die Tätigkeit der Gesellschaft erbracht. Sie stellen somit einen Aufwand der Gesellschaft dar, der in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft nicht ausgewiesen ist.

Entgegen dem Gebot der Kostenwahrheit wurden nicht alle Aufwendungen der Gesellschaft von dieser selbst getragen und im Jahresabschluss ausgewiesen.

6.2.2 Rechnungsjahr 2008

Für die Durchführung ihrer Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008 wurden der Gesellschaft im Rechnungsjahr 2008 vom Land NÖ insgesamt €900.000,00 überwiesen. Die Anweisung erfolgte in neun Teilbeträgen in der Höhe von je €100.000,00 auf der Grundlage

von einzelnen Akontorechnungen, die von der Gesellschaft an das Land NÖ gelegt wurden.

Neben den Akontorechnungen für das Geschäftsjahr 2008 wurde von der Gesellschaft im August 2008 auf der Grundlage des erstellten Jahresabschlusses 2007 eine Schlussrechnung für das Geschäftsjahr 2007 an das Land NÖ gelegt. Der in der Schlussrechnung angeführte Betrag in der Höhe von €52.906,03 wurde in der Folge vom Land NÖ der Gesellschaft überwiesen. Mit den bereits im Rechnungsjahr 2007 überwiesenen Teilbeträgen von insgesamt €700.000,00 wurde somit an die Gesellschaft ein Gesamtfinanzierungsbetrag von €752.906,03 für die laufende Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 angewiesen. Der Gesamtaufwand des Landes NÖ für das Geschäftsjahr 2007 betrug somit €812.556,03, der sich aus dem einbezahlten Stammkapital (€35.000,00), den Finanzierungsbeträgen für die Geschäftstätigkeit (€752.906,03) und den vom Land NÖ direkt für die Gesellschaft beglichenen Rechnungen (€24.650,00) zusammensetzt.

6.2.3 Rechnungsjahr 2009

Im Rechnungsjahr 2009 wurden der Gesellschaft im ersten Halbjahr 2009 insgesamt €300.000,00 in drei Teilbeträgen überwiesen. Die Basis für die Anweisungen bildeten wiederum von der Gesellschaft gelegte Akontorechnungen.

7 Wirtschaftliche Verhältnisse

7.1 Allgemeines

Die Gründungserklärung der Gesellschaft enthält keine Bestimmungen hinsichtlich der Aufstellung des Jahresabschlusses und dessen Prüfung und Genehmigung. Es gelten daher für die Gesellschaft die diesbezüglichen Bestimmungen des GmbH-Gesetzes.

Gemäß § 22 GmbH-Gesetz haben die Geschäftsführer dafür zu sorgen, dass ein Rechnungswesen und ein internes Kontrollsystem geführt werden, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen.

Hinsichtlich des Inhalts des Jahresabschlusses und der Fristen zu dessen Aufstellung bestimmt § 222 Unternehmensgesetzbuch (UGB), dass die gesetzlichen Vertreter einer Kapitalgesellschaft in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahrs für das vorangegangene Geschäftsjahr den um den Anhang erweiterten Jahresabschluss aufzustellen und den Mitgliedern des Aufsichtsrats vorzulegen haben.

Die Gesellschaft ist nach den Bestimmungen des § 221 UGB eine „kleine Kapitalgesellschaft“. Gemäß § 268 UGB ist daher eine jährliche Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Abschlussprüfer nicht notwendig. Der LRH ist jedoch der Ansicht, dass die Jahresabschlüsse von Kapitalgesellschaften, an denen das Land NÖ als Gesellschafter beteiligt ist und die öffentliche Finanzmittel zur Durchführung der ihnen übertragenen Aufgaben verwenden, jährlich einer freiwilligen Prüfung im Sinne der §§ 268 ff UGB durch einen von der Generalversammlung bestellten Abschlussprüfer zu unterziehen sind. Dies hätte in der Gründungserklärung festgehalten werden sollen.

Der LRH hält eine freiwillige Prüfung der Jahresabschlüsse auch insbesondere deshalb für notwendig, weil die laufende Buchführung und Lohnverrechnung und die steuerliche Beratung der Gesellschaft von jener Steuerberatungsgesellschaft durchgeführt werden, die auch den Jahresabschluss im Auftrag der Geschäftsführung erstellt. Durch die Bestellung des Leiters der Abteilung Wohnungsförderung, die die Verwaltung der Anteile des Landes NÖ an der Gesellschaft wahrgenommen hat, zum Geschäftsführer der Gesellschaft sowie durch das Fehlen eines Aufsichtsrats ist sowohl eine wirksame interne Kontrolle als auch eine externe Überwachung und strategisches Controlling nicht gewährleistet. Eine Prüfung der Jahresabschlüsse vor Beschlussfassung durch den Gesellschafter wurde bisher ebenfalls nicht vorgenommen.

Eine freiwillige Prüfung der Jahresabschlüsse im Sinne der §§ 268 ff UGB durch einen von der Generalversammlung bestellten Abschlussprüfer wäre nach Ansicht des LRH zweckmäßig gewesen.

7.2 Rechnungswesen

Die Finanzbuchhaltung und die Lohnverrechnung der Gesellschaft werden – wie bereits erwähnt – von einer Steuerberatungsgesellschaft im Auftrag der Geschäftsführung durchgeführt. Diese war auch mit der steuerlichen Vertretung der Gesellschaft und der Erstellung der Jahresabschlüsse beauftragt.

In den beiden Geschäftsjahren 2007 und 2008 fanden keine Überprüfungen der Abgaben und Steuern durch die Abgabenbehörden statt.

Die Buchungen auf den Buchhaltungskonten und die diesen zu Grunde liegenden Belege wurden stichprobenweise überprüft. Dabei ergab sich der Eindruck einer ordnungsgemäßen Buchführung. Die Konten der Finanzbuchhaltung sind übersichtlich gegliedert und aussagekräftig.

Im Zusammenhang mit dem Belegwesen ist jedoch anzumerken, dass eine sichere Nachvollziehbarkeit der Buchungen und ein rasches Auffinden der den Buchungen zu Grunde liegenden Belege nicht gewährleistet sind. Dies ist darin begründet, dass die Eingangs- und Ausgangsrechnungen der Gesellschaft nach der im Land NÖ üblichen Aktenordnung nummeriert und abgelegt werden. Bei der Nummerierung der Eingangsrechnungen wird zwischen „Einmalkosten NÖ Wohnservice“ und „Periodische Kosten NÖ Wohnservice“ unterschieden, wobei die regelmäßig wiederkehrenden Rechnungen (zB Miete, Gehaltsverrechnung etc.) den periodischen Kosten zugeteilt werden. Die Ausgangsrechnungen betreffen ausschließlich die Anforderungen der Landeszuschüsse und werden unter „Dotierung NÖ Wohnservice“ erfasst und abgelegt.

Bei der Verbuchung dieser Rechnungen wurde jedoch nicht die zugeteilte Eingangsrechnungs-Nummer in der dafür vorgesehenen Belegspalte der Buchhaltungskonten, sondern die Rechnungsnummer des Lieferanten angegeben. Bei Rechnungen ohne Lieferantenummer erfolgte in manchen Fällen die Angabe einer Kurzfassung des Rechnungsdatums als Belegnummer.

Der LRH weist darauf hin, dass die Belege und Rechnungen der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (BAO) derart geordnet aufzubewahren sind, dass eine Überprüfung der Buchungen jederzeit möglich ist. Die Belege sind mit einer fortlaufenden Nummer zu versehen, wobei sicherzustellen ist, dass eine Doppelvergabe einer Rechnungsnummer ausgeschlossen werden kann. Die Verbuchung auf den entsprechenden Buchhaltungskonten ist unter Angabe der entsprechenden Belegnummer durchzuführen.

Die Eingangsrechnungen der Gesellschaft werden vor deren Verbuchung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit überprüft. Dies wird mit einem Vermerk auf der Rechnung dokumentiert. Die Rechnungsbelege werden sodann der Steuerberatungsgesellschaft übermittelt, die die Buchhaltungsarbeiten durchführt. Die Rechnungen enthalten jedoch keine Kontierungsvermerke, wodurch in einzelnen Fällen, insbesondere bei Verrechnung verschiedenartiger Leistungen mit einer Rechnung, die Prüfung der Buchungsvorgänge nur erschwert möglich war.

7.3 Vermögenslage und Bilanzvergleich

Zur Darstellung der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wurden die Bilanzen der Geschäftsjahre 2007 und 2008 nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereitet und vergleichend gegenübergestellt:

Vermögenslage und Bilanzvergleich		
AKTIVA	2007	2008
<u>A) Anlagevermögen:</u>		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1) Software	1.881,17	38.900,14
<u>II. Sachanlagen</u>		
1) Einbauten in fremden Gebäuden	4.610,81	4.125,46
2) Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.202,49	13.500,52
Summe Anlagevermögen	21.694,47	56.526,12
<u>B) Umlaufvermögen:</u>		
<u>I. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1) sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	44.418,92	11.241,98
<u>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
1) Guthaben bei Kreditinstituten	66.996,91	197.907,11
Summe Umlaufvermögen	111.415,83	209.149,09
<u>C) Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
1) Aktive Rechnungsabgrenzung	21,64	21,62
Summe Aktiva	133.131,94	265.696,83

Vermögenslage und Bilanzvergleich		
PASSIVA	2007	2008
<u>A) Eigenkapital</u>		
I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
II. Bilanzgewinn	1.322,16	4.768,63
Summe Eigenkapital	36.322,16	39.768,63
<u>B) Rückstellungen</u>		
1) Steuerrückstellungen	546,00	1.750,00
2) notwendige Rückstellungen	14.481,00	98.886,00
Summe Rückstellungen	15.027,00	100.636,00
<u>C) Verbindlichkeiten</u>		
1) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.978,11	71.305,85
2) sonstige Verbindlichkeiten	57.804,67	53.986,35
Summe Verbindlichkeiten	81.782,78	125.292,20
Summe Passiva	133.131,94	265.696,83

7.3.1 Aktiva

Das **Gesamtvermögen** der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2007 €133.131,94. Es erhöhte sich im Jahr 2008 auf €265.696,83. Ausschlaggebend für diesen Anstieg ist sowohl der Anstieg des Anlagevermögens um rund €35.000,00 als auch die Erhöhung des Umlaufvermögens um rund €98.000,00.

Das **Anlagevermögen** besteht – wie aus dem Bilanzvergleich zu ersehen ist – hauptsächlich aus den immateriellen Vermögensgegenständen. Für die Anschaffung der Datenverarbeitungsprogramme und der Lizenz der Homepage wurden im Jahr 2007 insgesamt €2.295,49 aufgewendet. Im Jahr 2008 wurde eine IT-Firma mit zusätzlichen Leistungen für den Ausbau und die Adaptierung der Web-Anwendung „www.noewohnservice.at“ beauftragt. Der Auftrag wurde vom Land NÖ, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung erteilt, die Kosten wurden mit €56.700,00 pauschal vereinbart. Die Leistungen wurden im Jahr 2008 für die Gesellschaft erbracht, die beauftragte Firma hat jedoch bis zum Jahresende 2008 noch keine Rechnung gelegt. Die erbrachte Leistung wurde daher mit den vereinbarten Kosten aktiviert und diese den sonstigen Rückstellungen zugewiesen.

Die **Sachanlagen** setzen sich aus den baulichen Investitionen in fremden Gebäuden, der Büroeinrichtung und den Büromaschinen zusammen. Unter diesen Positionen des Anlagevermögens sind hauptsächlich die Einrichtung und Ausstattung der von der Donau-Finanz, Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft m.b.H.&Co.KG angemieteten Räumlichkeiten in St. Pölten, Neue Herrengasse, Haus 7, sowie deren IT-mäßige Ausstattung erfasst.

Der Rückgang der Buchwerte des Anlagevermögens – mit Ausnahme der aktivierten Webplattform – ist auf die angenommenen kurzen Nutzungsdauern der Software und

der IT-Anlagen von nur ein bis drei Jahren und jene der Büroeinrichtung von zehn Jahren zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen überstiegen daher die jährlichen Anlagenzugänge.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr um €97.733,26. Ausschlaggebend dafür war der Anstieg der Guthaben bei Kreditinstituten, die sich um €130.910,20 erhöhten. Demgegenüber verminderten sich die Forderungen um €33.176,94.

Die Guthaben bei Kreditinstituten mit einem Gesamtbestand von €197.907,11 am Bilanzstichtag des Jahres 2008 betrafen Guthaben auf zwei Konten bei der Hypo – Investmentbank AG. Eines dieser Konten, welches als Festgeldkonto geführt wird, dient zur Veranlagung der vom Gesellschafter Land NÖ übernommenen und eingezahlten Stammeinlage in Höhe von €35.000,00. Die Laufzeit dieses Festgeldkontos wurde am 15. Mai 2008 neuerlich um ein weiteres Jahr verlängert, der vereinbarte Fixzinssatz betrug für diesen Zeitraum 4,87 %.

Vom Land NÖ zur Verfügung gestellte Finanzmittel sind im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zur mittel- bzw. langfristigen Veranlagung zu verwenden. Der LRH ist der grundsätzlichen Ansicht, dass die einbezahlte Stammeinlage daher für Zwecke der Gesellschaft verwendet bzw. mit den geleisteten Subventionsmitteln verrechnet hätte werden sollen.

Das bestehende Girokonto dient als Geschäftskonto der Gesellschaft zur Durchführung des Zahlungsverkehrs und wies am 31. Dezember 2007 ein Guthaben von €31.996,91 auf. Am Bilanzstichtag des Jahres 2008 war ein Guthabensstand in Höhe von €162.907,11 zu verzeichnen.

Die auf diesem Geschäftskonto ausgewiesenen Finanzmittelbestände im Zeitraum von der Gesellschaftsgründung bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2008 wurden stichprobenweise geprüft. Dabei zeigte sich, dass durch die regelmäßigen Anweisungen der Finanzierungsbeiträge des Landes NÖ häufig sehr hohe, niedrig verzinsten Guthaben auf dem Girokonto vorhanden waren. Möglichkeiten zu einer besseren Verzinsung wurden nicht genutzt. Im Geschäftsjahr 2007 kam es durch die zweimalige Anweisung von Akontozahlungen in Höhe von je €200.000,00 zu Guthaben über €250.000,00.

Hohe Guthaben auf einem Girokonto mit einer geringfügigen Verzinsung sollten unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten des Landes NÖ in Hinkunft vermieden werden.

7.3.2 Passiva

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft betrug im Jahr 2007 €36.322,16. Es setzte sich aus dem Stammkapital in Höhe von €35.000,00 und dem Bilanzgewinn in Höhe von €1.322,16, zusammen. Im Geschäftsjahr 2008 blieb die Höhe des Stammkapitals unverändert, der erwirtschaftete Bilanzgewinn erhöhte sich auf €4.768,63, wodurch das Eigenkapital auf €39.768,63 anstieg.

Die **Rückstellungen** erhöhten sich von €15.027,00 im Jahr 2007 auf €100.636,00 im Jahresabschluss 2008. Diese Erhöhung war hauptsächlich auf den Anstieg der sonstigen Rückstellungen zurückzuführen, die sich von €14.481,00 auf €98.886,00 erhöhten. Ausschlaggebend für diesen Anstieg waren die Dotierungen der Rückstellung für die Adaptierung der Homepage und der Rückstellungen für den laufenden Betrieb und die Adaptierung der Webplattform, wofür ein Gesamtbetrag von €79.476,00 rückgestellt wurde.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen im Geschäftsjahr 2008 um €43.509,42 gegenüber dem Vorjahr an und setzten sich aus den Lieferverbindlichkeiten in Höhe von €71.305,85 und den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von €53.986,35 zusammen.

7.4 Ertragslage und Erfolgsvergleich

Als Grundlage für die Beurteilung der Ertragslage und zum Zwecke des Erfolgsvergleichs wurden die Erfolgsrechnungen der Geschäftsjahre 2007 und 2008 gegenübergestellt:

Ertragslage und Erfolgsvergleich		
	2007	2008
1) Umsatzerlöse	627.421,68	749.999,97
2) Betriebsleistung	627.421,68	749.999,97
3) Personalaufwand	-229.347,84	-363.959,25
4) Abschreibungen	-3.740,86	-27.248,72
5) sonstige betriebliche Aufwendungen	-393.786,98	-357.722,80
6) Betriebsaufwand	-626.875,68	-748.930,77
7) Betriebsergebnis	546,00	1.069,20
8) Zinsen und ähnliche Erträge	1.322,22	4.332,19
9) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0,06	-1,35
10) Finanzergebnis	1.322,16	4.330,84
11) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.868,16	5.400,04
12) Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-546,00	-1.953,57
13) Jahresgewinn	1.322,16	3.446,47
14) Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	1.322,16
15) Bilanzgewinn	1.322,16	4.768,63

Die Gesellschaft schloss in den Jahren 2007 und 2008 mit Jahresgewinnen in Höhe von €1.322,16 bzw. €3.446,47 ab.

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren ausschließlich aus Mitteln des Landes NÖ, eigene betriebliche Erträge stehen der Gesellschaft – mit Ausnahme der Zinserträge – nicht zur Verfügung.

Das Land NÖ stellte der Gesellschaft im Jahr 2007 insgesamt €627.421,68 und im Jahr 2008 insgesamt €749.999,97 zur Verfügung. Die Anforderung der Landesmittel erfolg-

te im Jahr 2007 in fünf Monatszahlungen in Höhe von je €33.333,33, zwei Monatszahlungen in Höhe von je €166.666,67 und einer Monatszahlung in Höhe von €83.333,33. Darüber hinaus wurde im August 2008 eine Restforderung zur Deckung der Aufwendungen des Jahres 2007 in Höhe von €44.088,36 in Rechnung gestellt. Im Jahr 2008 wurde der Jahresbetrag in neun Monatsraten in Höhe von je €83.333,33 angewiesen.

Die Gesellschaft legt an das Amt der NÖ Landesregierung für jede Mittelzuführung eine Rechnung, mit der sie die für die Durchführung der Aktivitäten der Gesellschaft benötigten Finanzmittel in Rechnung stellt. Die oben angeführten Beträge werden als Umsatzerlöse des Landes NÖ angesehen und mit einer Umsatzsteuer in Höhe von 20 % belastet. Dabei wurde nicht unterschieden, ob es sich bei den Zuschüssen des Landes NÖ um nicht umsatzsteuerbare Zuschüsse für die Anschaffung oder Herstellung von Wirtschaftsgütern oder zur Deckung von Unkosten des Zuschussempfängers oder als Entgelt für eine Leistung des Unternehmers an den Zuschussgeber handelt.

Die im Geschäftsjahr 2007 vereinnahmten Landeszuschüsse waren mit einer Umsatzsteuer in Höhe von €125.484,33, die im Jahr 2008 erhaltenen Zuschüsse mit €150.000,00 belastet. Die Gesellschaft verrechnet diese Umsatzsteuerbeträge mit den abziehbaren Vorsteuern und führt den Restbetrag an das Finanzamt ab.

Die Umsatzsteuererklärung 2007 weist eine Zahllast in Höhe von €42.135,70, die Umsatzsteuererklärung 2008 eine Zahllast in Höhe von €96.096,58 aus.

Die Geschäftsführung hat vor Gründung der Gesellschaft unter Einbeziehung eines Rechtsanwalts und eines Steuerberaters die Vor- und Nachteile verschiedener Organisationsformen (zB Verein, Gesellschaft mit beschränkter Haftung) erörtert. Dabei vertrat der Rechtsanwalt die Meinung, dass die Finanzierung der Gesellschaft und die Abdeckung der Kosten entweder durch (umsatzsteuerbefreite) Subventionen ohne Vorsteuerabzug oder durch Leistungsverrechnung (mit Umsatzsteuer) mit Vorsteuerabzug erfolgen könne. Darüber hinaus war er der Ansicht, dass in Folge der unentgeltlichen Leistungen, die die Gesellschaft zu erbringen hat und für die keine Einnahmen erzielt werden, keine unternehmerische Leistung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vorliege und daher für Aufwendungen der Gesellschaft kein Vorsteuerabzug zustehe.

Hinsichtlich der Versteuerung der Zuschüsse des Landes NÖ wurde von den Beratern ausgeführt, dass Zuschüsse für die Anschaffung von Anlagegütern und Zuschüsse für einen gemeinnützigen Zweck keiner Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Jedoch wurde nicht festgestellt, ob der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung die Begünstigungen, die bei Betätigung für gemeinnützige Zwecke auf abgabenrechtlichem Gebiet gewährt werden, zukommen könnten. Derartige Begünstigungen kommen gemäß § 34 BAO einer Körperschaft dann zu, wenn sie nach Gesetz, Satzung, Stiftungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung gemeinnütziger Zwecke dient. Gemäß § 35 BAO liegt eine gemeinnützige Tätigkeit insbesondere dann vor, wenn durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird. Eine Förderung liegt nur vor, wenn die Tätigkeit dem Gemeinwohl auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder

materiellem Gebiet nützt. Dies gilt unter anderem für die Förderung des Volkswohnungswesens.

Da der Status der Gemeinnützigkeit der Gesellschaft nicht nur auf Grund ihrer Satzung, sondern auch auf Grund der tatsächlichen Geschäftsführung beurteilt werden kann, erfolgt deren Beurteilung immer erst im Nachhinein. Vor Beginn der Gesellschaftstätigkeiten wurde vom Steuerberater jedoch verabsäumt, Fragen der steuerlichen Stellung der Gesellschaft und insbesondere der umsatzsteuerlichen Behandlung der Zuschüsse des Landes NÖ durch eine schriftliche Anfrage von der Finanzverwaltung beurteilen zu lassen. Auf diese Weise hätte jedenfalls geklärt werden können, ob der Gesellschaftsvertrag und die geplante Tätigkeit der Gesellschaft die Voraussetzungen für eine Gemeinnützigkeit erfüllen und ob die Zuschüsse des Landes NÖ als steuerbare Erlöse für einen Leistungsaustausch oder als nicht steuerbare Zuschüsse einer Gebietskörperschaft ohne Zusammenhang mit einem Leistungsaustausch anzusehen sind.

Die steuerliche Stellung der Gesellschaft und insbesondere die umsatzsteuerliche Behandlung der Zuschüsse des Landes NÖ hätten vor Gründung der Gesellschaft im Wege einer schriftlichen Anfrage durch die Finanzverwaltung beurteilt werden sollen.

Die **Aufwendungen** der Gesellschaft bestehen im überwiegenden Ausmaß aus dem Personalaufwand und den betrieblichen Aufwendungen. Eine detaillierte Gegenüberstellung der gesamten in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 erhaltenen Erlöse und der in diesem Zeitraum damit getätigten Aufwendungen ist aus der folgenden Gegenüberstellung ersichtlich.

Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen der Jahre 2007 und 2008				
Geschäftsjahr 2007		Bezeichnung der Ertrags- bzw. Aufwandsart	Geschäftsjahr 2008	
Erträge (inkl. Ust)	Aufwendungen		Erträge (inkl. Ust)	Aufwendungen
752.906,03		Beiträge des Landes NÖ	900.000,00	
1.322,22		Zinsgewinne	4.332,19	
	229.347,84	Personalaufwand		363.959,25
	125.484,33	Umsatzsteuer Landesbeiträge		150.000,00
	353.409,98	Werbeaufwand		259.766,17
	16.333,82	Miet-/Pachtaufwand		22.645,68
	8.680,01	Rechts- und Beratungsaufwand		14.048,45
	4.950,23	Aufwand für Adressdatenbank		7.703,94
	6.301,21	EDV/Instandhaltung/Internet-aufwand		41.742,54
	1.515,00	Post/Telefon		9.800,05
	3.740,86	Abschreibungen (Afa)		27.248,72
	4.657,81	Diverse Aufwendungen		3.970,92
754.228,25	752.906,09	Gesamt	904.332,19	900.885,72
+ 1.322,16		Gewinn (+)/Verlust (-)	+ 3.446,47	

Die Gesellschaft erhielt im Geschäftsjahr 2007 vom Land NÖ Finanzierungsbeiträge in Höhe von insgesamt €700.000,00. Am 21. August 2008 legte die Gesellschaft eine Schlussrechnung, in der eine Restforderung für das Jahr 2007 in Höhe von €52.906,03 in Rechnung gestellt wurde. Durch die Anweisung dieser Restforderung im Jahr 2008 wurde der Ausweis eines Jahresgewinns 2007 in Höhe von €1.322,16 möglich. Im Geschäftsjahr 2008 wurde mit den während des Jahres angewiesenen Finanzierungsbeiträgen das Auslangen gefunden und ein Jahresgewinn von €3.446,47 erwirtschaftet.

Der **Werbeaufwand** betrug im ersten Geschäftsjahr 2007 durch die intensive Bewerbung der neuen Serviceeinrichtung in der Startphase €353.409,98 und stellte daher mit einem Anteil von rund 47 % die größte Aufwandsposition in diesem Geschäftsjahr dar. Im Geschäftsjahr 2008 wurde der Werbeaufwand gegenüber dem Vorjahr um rund 27 % auf €259.766,17 reduziert.

Die **Personalaufwendungen** stiegen im Jahr 2008 infolge des ersten vollen Geschäftsjahrs von €229.347,84 um rund 58 % auf €363.959,25. Sie stellten somit im Jahr 2008 die höchste Aufwandsposition dar. Diese Position enthält neben den Gehältern und

Sonderzahlungen auch Fahrtspesen und Diäten, Dotierung der Urlaubs- und Zeitausgleichsrückstellungen, Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse sowie Sozialabgaben und Pflichtbeiträge.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Jahr 2007 insgesamt acht Angestellte, im Jahr 2008 verringerte sich die Anzahl der Mitarbeiter auf durchschnittlich sieben Angestellte. Diese Mitarbeiteranzahl beinhaltet die bei der Gesellschaft angestellte Prokuristin, der Geschäftsführer und der zweite Prokurist sind jedoch auf Grund ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit ohne Bezahlung nicht enthalten.

Die auf die Finanzierungsbeiträge des Landes NÖ entfallenden **Umsatzsteuerbeträge** stellten sich als die dritthöchste Position in beiden Geschäftsjahren dar. Diese werden – wie bereits ausgeführt – mit den abziehbaren Vorsteuern verrechnet und der sich daraus ergebende Differenzbetrag ist an das zuständige Finanzamt abzuführen.

Der **Rechts- und Beratungsaufwand**, der in der Gewinn- und Verlustrechnung 2007 mit €41.180,01 und im Jahr 2008 mit €35.808,45 ausgewiesen war, wurde um jene Aufwendungen, die Beratungsleistungen für Werbung und Marketing betrafen, bereinigt. Diese wurden den diesbezüglichen Aufwendungen für Werbung zugeschlagen. Die ausgewiesenen Rechts- und Beratungsaufwendungen betreffen daher nur mehr die Beratung auf rechtlichen und wirtschaftlichen Gebieten sowie die Durchführung der Buchhaltungsarbeiten und der Lohnverrechnung und die Erstellung der Jahresabschlüsse.

Die Erträge aus der Verzinsung der Bankguthaben betragen im Geschäftsjahr 2007 €1.322,22 und im Jahr 2008 €4.332,19. Sie resultierten sowohl aus der Verzinsung der Guthaben auf dem Girokonto als auch aus den Zinsgutschriften des auf einem Festgeldkonto veranlagten Stammkapitals.

8 Abschließende Beurteilung

Bei Gesamtbetrachtung der Gesellschaft sowie der von ihr durchgeführten Tätigkeiten ergab sich für den LRH, dass bereits von Beginn an nicht erkennbar war, weshalb überhaupt eine Gesellschaft für die im Gesellschaftszweck definierten Tätigkeiten gegründet wurde und worin die Vorteile der Erledigung außerhalb des Amtes der NÖ Landesregierung lagen. Als offenbar einziges Argument fand sich ein Aktenvermerk der Abteilung Wohnungsförderung vom 6. November 2006, wonach die anstehenden Aktivitäten ohne zusätzliches Personal nicht zu administrieren wären, weshalb die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch eine GmbH zielführend sei. Weiters wurde darin vermerkt, dass diese Aufgaben grundsätzlich durch das Amt der NÖ Landesregierung vollzogen werden könnten. Die Auslagerung in eine Gesellschaft des Privatrechts sei vorteilhafter. Worin hier jedoch die Vorteile bestünden, wurde im Aktenvermerk nicht dargelegt.

Eine wirtschaftliche Prüfung, ob die Erledigung der Aufgaben in einer GmbH kostengünstiger käme, wurde nicht durchgeführt. Wie bereits oben dargestellt, ergibt sich alleine aus der Umsatzsteuerzahllast der Jahre 2007 und 2008 von €138.232,28 ein erheblicher Mehraufwand, welcher bei Durchführung durch die zuständige Abteilung nicht angefallen wäre. Kosten für zusätzlich notwendiges Personal wären sowohl bei

der Gesellschaft wie auch bei Durchführung der Aktivitäten im Bereich der NÖ Landesverwaltung angefallen.

Im Zuge der Prüfung wurde bereits bekannt, dass die Gesellschaft im Herbst 2009 aufgelöst wird und die Geschäftsaktivitäten künftig im Rahmen der NÖ Landesverwaltung wahrgenommen werden sollen.

Auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten Prüfung vertritt der LRH die Meinung, dass die Eingliederung der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft in die NÖ Landesverwaltung sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zweckmäßig ist. Durch die Abwicklung aller mit der NÖ Wohnungsförderung verbundenen Aktivitäten im Bereich lediglich eines Rechtsträgers sind Kostenvorteile durch die Nutzung von Synergieeffekten möglich. Auf Grund der geltenden Vorschriften im Amt der NÖ Landesregierung ist darüber hinaus eine größere Transparenz bei der Vergabe von Aufträgen und bei der Abwicklung von Werbemaßnahmen (zB Inseratenschaltung) sowie auch im Zuge der Ausübung des Vorschlagsrechts bei geförderten Wohnungen zu erwarten.

St. Pölten, im September 2009

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber