

Magistratsdirektion

Gebärungsrelevante Beziehungen zur „meine Heimat“

Schlussbericht des Stadtrechnungshofes

April 2025

Vorbemerkungen

Sprachliche Gleichbehandlung

Die in diesem Bericht verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt und nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, alle Geschlechter gleichermaßen.

Comply or Explain

Der Stadtrechnungshof erwartet sich zu seinen Feststellungen und Maßnahmenempfehlungen, dass diesen im Regelfall entweder zustimmend und zeitnahe nachgekommen wird (COMPLY), oder aber bei Nichterfüllung, nicht vollständiger und/oder nicht zeitgerechter Erfüllung, eine umfassende Darstellung und Begründung der zugrundeliegenden, diesbezüglichen Managemententscheidung vorgelegt wird (EXPLAIN).

Disclaimer des Stadtrechnungshofes

Sachverhalte, die dem Stadtrechnungshof im Rahmen der gegenständlichen Prüfung nicht zur Kenntnis gelangt sind, wurden von der Prüfeinrichtung nicht gewürdigt. Die Prüfeinrichtung und ihre Prüfer können daher für allfällige gesetzwidrige und strafrechtliche Sachverhalte – vor, während und nach der Einschau – nicht zur Verantwortung gezogen werden. Dasselbe gilt auch für strukturelle und allgemein organisatorische Fragestellungen, die nicht dezidiert Inhalt der Prüfung waren und dem Prüforgan, auch im Zuge der Einschau, nicht als problematisch und als akute Optimierungs- und Regelungsnotwendigkeit aufgefallen sind.

Darstellung von Zahlen und Beträgen

Sämtliche Beträge im Bericht sind in der Währung Euro (EUR) angegeben und grundsätzlich kaufmännisch gerundet. Negativbeträge in Tabellen sind zur klareren und eindeutigen Darstellung in spitzen Klammern ohne führendes Minuszeichen dargestellt (z. B. <15.265>).

Formatierungen und Darstellungen im Bericht

Im Bericht werden die Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes nach Aufzählungszeichen (•) in **fetter Schrift** dargestellt. Die Stellungnahmen der überprüften Stelle/n sind *kursiv* kenntlich gemacht, allfällige Gegenäußerungen des Stadtrechnungshofes werden ***kursiv und fett*** festgehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsauftrag und Zielsetzung.....	1
2	Ergebnisse der Prüfung	1
3	Grundlagen und Gang der Prüfarbeit.....	5
4	Gebärungsrelevanz in Verträgen, Verfahren und Erledigungen.....	6
4.1	Beschlusslage „meine Heimat“ bei der Stadt Villach	6
4.1.1	Servitute und Leitungsrechte.....	7
4.1.2	Kaufverträge und Grundbereinigungen	7
4.1.3	Baurechtsverträge.....	8
4.1.4	Flächenumwidmungen und Straßenaufschließungen	9
4.1.5	Sonderwohnbaudarlehen	10
4.1.6	Berufungen von Dritten gegen Baubewilligungen	12
4.1.7	Bestandsverträge (Miete und Pacht).....	13
4.2	Betrachtung der Daten aus der Buchhaltung	14
4.2.1	Allgemein.....	14
4.2.2	Analyse des Zahlenwerks in der Finanzbuchhaltung.....	15
4.2.3	Förderung Volkshaus Auen über den Verein Villacher Volkhäuser.....	15
4.2.4	Förderung von Versammlungssälen im Eigentum der „meine Heimat“	16
4.3	Einweisungsrechte bei gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV).....	16
5	Relevante Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat.....	20
6	Zusammenfassung.....	22

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Sitzungsvorträge zu „meine Heimat“ 2017 bis 2024	6
Tab. 2:	Wohnungen und Einweisungsrechte – Stand Dezember 2024	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Objekt in der Leopold-Hrazdil-Siedlung, Quelle: falleomann.at	10
Abb. 2:	Objekt Franz-Xaver-Wirth-Straße / Heimstraße, Quelle: Google Street View	11
Abb. 3:	Objekt Gemeindeweg, Quelle: Google Street View	11
Abb. 4:	Grundstück 480, Emailwerkstraße, nach Baudurchführung.....	12
Abb. 5:	Wohnungen und Einweisungsrechte – Stand Dezember 2024	18

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AR	Aufsichtsrat
BK	Betriebskosten
BWSG	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GenG	Genossenschaftsgesetz
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
GenV	Genossenschaftsvertrag, Satzung
GNr.	Grundstücksnummer
GR	Gemeinderat
GV	Generalversammlung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
idZ	in diesem Zusammenhang
inkl.	inklusive
iZm	im Zusammenhang mit
K-VStR	Villacher Stadtrecht
KELAG	Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
KG	Katastralgemeinde
KNG	Kärntner Netz GmbH
KV	Kaufvertrag
STS	Stadtsenat
T-Mobile	T-Mobile Austria GmbH
u. Ä.	und Ähnliches
meine Heimat	meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
VVV	Verein Villacher Volkshäuser
WBG	Wohnbaugenossenschaft
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
MD	Magistratsdirektion
StRH	Stadtrechnungshof
GG 3	Geschäftsgruppe Finanzen und Wirtschaft
MD/IT	Abteilung Informations- und Kommunikationstechnologien
3/W	Abteilung Wohnungen
4/K	Abteilung Kultur
4/RV	Abteilung Recht und Vergabe

1 Prüfungsauftrag und Zielsetzung

Der Stadtrechnungshof (StRH) wurde nach selbständigem Antrag der SPÖ und der ÖVP und Beschluss des Gemeinderates vom 29. November 2024 beauftragt, die gebärungsrelevanten Beziehungen und Verbindungen zwischen der Genossenschaft „meine Heimat“ und der Stadt Villach zu prüfen. Die Prüfung wurde in der Zeit von Dezember 2024 bis März 2025 durchgeführt.

Mit ausschlaggebend für die Erteilung dieses Prüfauftrages waren die Ende Oktober 2024 bekannt gewordenen Malversationen eines Lieferanten im Zusammenhang mit nicht gelieferten, aber der Genossenschaft dennoch in Rechnung gestellten, Wäschetrocknern und Waschmaschinen.

Der Bericht soll die gegenseitigen Geschäfts- und Vertragsbeziehungen in Form von Geld- und Sachleistungen sowie die stattgefundenen administrativen Tätigkeiten der Stadt transparent darstellen. Die gesetzlichen Grundlagen und Regelungen, deren Einhaltung und die konsensgemäße Ausführung der Beschlüsse der städtischen Gremien und Organe, sollen in diesem Zusammenhang ebenfalls beleuchtet werden.

2 Ergebnisse der Prüfung

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die durchgeführte Prüfung keine wesentlichen Feststellungen nach den Prüfmaßstäben des Stadtrechnungshofes ergeben hat. Auch bestand für den StRH keine Notwendigkeit, ein unmittelbares Rederecht auszuüben und notwendige Maßnahmen für die Stadt Villach in der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft auszusprechen.

Die Überprüfung der finanziellen Abrechnung zwischen der Stadt und der Genossenschaft war durchwegs ordnungsgemäß. Alle geprüften Vorgänge haben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen entsprochen.

Sämtliche mit dem Prüffthema in Zusammenhang stehenden Beschlüsse der zuständigen Gremien wurden mit ihren vereinbarten Konditionen eingehalten und ordnungsgemäß umgesetzt. Formal und inhaltlich hat die Prüfung keine Abweichungen von vorgeschriebenen Verfahrens- und Beschlussläufen ergeben.

Betrachtet wurden auf städtischen Grundstücken eingerichtete Servitute und Leitungsrechte, der Abschluss eines Grundstücksverkaufs, Baurechtsverträge, ein Antrag hinsichtlich einer Flächenumwidmung und die in diesem Zusammenhang geschlossene Vereinbarung zur widmungsgemäßen Verwendung, Sonderwohnbaudarlehen, eine Baubewilligung und ein Bestandsvertrag.

Diese können zusammenfassend als durchwegs ordnungsgemäß mit folgenden Ergebnissen beurteilt werden:

Sieben Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte wurden auf Grundstücken mit Bezug zur „meine Heimat“ (Baurechte) eingerichtet.

Der Verkauf eines Grundstücks mit einem Verkaufserlös von 2,5 Mio. Euro an die Genossenschaft wurde korrekt abgewickelt.

Ein abgeschlossener Baurechtsvertrag (Kreuzungsbereich Auer-von-Welsbach-Straße und Burgenlandstraße) wurde auf Ansuchen der Genossenschaft aufgehoben. Die entsprechenden administrativen Prozessschritte wurden korrekt durchgeführt.

Für einen anderen abgeschlossenen Baurechtsvertrag (Schlossgasse) wurde ein Baurechtszins in Höhe von 1,35 % einstimmig im Gemeinderat beschlossen. Dieser Zinssatz ist niedriger als der vom Gemeinderat grundsätzlich für Baurechtsverträge festgelegte Zinssatz in Höhe von 2 %.

Für eine Flächenumwidmung wurde eine privatrechtliche Vereinbarung mit der „meine Heimat“ zur widmungsgemäßen Verwendung (sozialer Wohnbau) beschlossen, wofür diese eine Bankgarantie in Höhe von 88.600 Euro bis 1. Jänner 2030 hinterlegte.

Die Änderungen der Rückzahlungskonditionen für gewährte Sonderwohnbaudarlehen wurden analog zu jenen des Landes Kärnten beschlossen.

Die abgewiesene Berufung eines Dritten zu einer Baubewilligung der „meine Heimat“ hinsichtlich eines Grundstücks in der Emailwerkstraße wurde korrekt behandelt.

Der Bestandsvertrag für ein Geschäftslokal der „meine Heimat“ in der Widmannngasse wurde nach fremdüblichen Konditionen abgeschlossen. Die Monatsmiete für das Objekt beträgt 1.100 Euro brutto für eine Geschäftsfläche von 150 m².

Die Stammdaten der „meine Heimat“ wurden im Buchhaltungsprogramm mehrfach angelegt. Nach Auskunft der Abteilung 3/BE ist eine Zusammenführung dieser Datensätze entweder nicht, oder nur mit erheblichem Aufwand, möglich.

Auf Grundlage des Wohnbauförderungsgesetzes oder der Gewährung von städtischen Baurechtsverträgen stehen der Stadt Einweisungsrechte in Mietwohnungen der Genossenschaft zu. Die Reihung der zuzuweisenden Parteien erfolgt nach einem transparenten Punkteverfahren mit festgesetzten Bewertungskriterien. Im zuständigen Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten wird dem Gremium aufgrund dieser Bewertung eine Rei-

hung präsentiert und der entsprechende Bericht zur Vergabe von Wohnungen (Einweisungsrechten), mit der entsprechenden Reihung der Antragsteller, nachträglich zur Kenntnis genommen.

Sollte eine Partei die von der Stadt angebotene Wohnung ablehnen, wird die zur Verfügung stehende Wohnung an den Nächstgereihten vergeben. Die Vergabe der Wohnungen durch die zuständige Abteilung stellt ein laufendes Verwaltungsverfahren nach strengen Regeln dar. Aus diesem Grund wird über die abgeschlossenen Verfahren der Vergabe an den Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten lediglich nachträglich berichtet.

Die Vergabe an Wohnungssuchende liegt im Magistrat in der Sphäre der Abteilung Wohnungen (3/W). Die Nutzung der zugewiesenen und von der Partei angenommenen Wohnung liegt in weiterer Folge allein in der Sphäre der Wohnbaugenossenschaft (WBG). Wohnungsmiete und anteilige Betriebskosten werden, auch im betrachteten Fall der „meine Heimat“, von der WBG direkt mit den Mietern abgerechnet. Auf Berechnungsgrundlage und Höhe der Miete und auch der Betriebskosten hat die Stadt keinen Einfluss.

Der StRH sieht aufgrund der Zuweisung der Wohnung über die Stadt, ein hehres Interesse der zuständigen Abteilung, dass die Berechnung und tourliche Verrechnung der Bestandskosten an den Mieter auf korrekter Grundlage erfolgt. Das betrifft auch die Fehlverrechnung von Infrastruktur und Einrichtungen, die nicht in Anspruch genommen wurden.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der bestehenden Einweisungsrechte bei der „meine Heimat“ (42 % des Gesamtvolumens), verlangt die Stadt Villach eine Information von der Genossenschaft zum Internen Kontrollsystem und zur korrekten Verrechnung der Betriebskosten an die Mieter.

Gerade im partnerschaftlichen Interesse und im Sinne einer Kommunikation auf Augenhöhe, wird seitens des Stadtrechnungshofes für die Stadt Villach und die zuständige Fachabteilung ersucht, die ergriffenen, nachhaltigen Controlling- und Steuerungsmaßnahmen mitzuteilen sowie deren Anwendung und operative Effizienz und Effektivität sicherzustellen. Ein entsprechendes Schreiben wird zusätzlich über die Stadt Villach an die Genossenschaft ergehen.

Im Vorstand und im Aufsichtsrat der „meine Heimat“ sind Mitglieder des Gemeinderates sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt vertreten. Diese Tätigkeiten erfolgen nicht im Auftrag oder auf Grundlage einer offiziellen Entsendung durch die Stadt. Die Funktionäre in diesen Funktionen sind allein der Genossenschaft und der dortigen Generalversammlung verantwortlich.

Grosso modo sind für den Stadtrechnungshof keine Unregelmäßigkeiten oder Abweichungen von den bestehenden Vorschriften und Vereinbarungen festzustellen. Die betrachteten städtischen Strukturen und Prozesse erweisen sich als zweckmäßig und ordnungsgemäß. Die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft gestaltet sich transparent und zum Wohle der Villacherinnen und Villacher.

3 Grundlagen und Gang der Prüfarbeit

Grundlage dieser Prüfung ist einerseits der, in der Gemeinderatssitzung vom 29. November 2024, erteilte Auftrag zur gegenständlichen Prüfung und andererseits die, im Villacher Stadtrecht festgelegten, Kompetenzregelungen für den Stadtrechnungshof.

Der Prüfbericht basiert zudem auf den bereitgestellten Unterlagen und Informationen der Geschäftsgruppe Finanzen und Wirtschaft (GG 3) und der Abteilung Buchhaltung und Einhebung (3/BE) sowie der Abteilung Wohnungen (3/W). Zusätzliche Berührungspunkte gibt es zur Abteilung Recht und Vergabe (4/RV) mit dem Vertragswesen, wie auch zur Abteilung Kultur (4/K), mit der Abwicklung von einschlägigen Förderungen. Zur Frage der Wohnungsvergabe und der Handhabung der Wohnbaukontingente stand dem Prüfer neben der Abteilung Wohnungen auch die Magistratsdirektion (MD) in Fragen der Organisation und des Prozessmanagements zur Verfügung.

Für die Prüfung wurden sämtliche im Zusammenhang mit der „meine Heimat“ stehenden Buchungen aus dem Buchhaltungssystem und alle relevanten Sitzungsvorträge sowie sonstigen Dokumente aus dem Archivsystem der Stadt, die in den ausgewählten 8-Jahres-Zeitraum fallen, abgerufen und überprüft. Der Beginn dieses Zeitraums wurde mit der Umstellung auf die neue Haushaltssoftware gewählt (01.01.2017) und mit dem letzten vollen Rechnungsjahr (31.12.2024) begrenzt. Dabei wurde auf die Konsistenz der Daten und Kongruenz mit den zugrundeliegenden Geschäftsprozessen besonderes Augenmerk gelegt. Im Groben ging es um die Abläufe und Definitionen in Sitzungsvorträgen, die zugehörigen Akten- und Vertragsstücke sowie die konsensgemäße Erledigung der diesbezüglichen Beschlüsse der Kollegialorgane.

Die geprüften Sachverhalte wurden in weiterer Folge systematisch in entsprechenden Kategorien dargestellt, um eine strukturierte, transparente und auch allgemein verständliche Aufbereitung der Ergebnisse zu gewährleisten.

Neben der „meine Heimat“ werden in diesem Bericht auch andere gemeinnützige Wohnbauorganisationen betrachtet. Diese bestehen entweder in ihrer Rechtsform als Genossenschaft oder als (gemeinnützige) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Da beide Organisationsformen unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) fallen und die gleichen Aufgaben im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus erfüllen, wird in diesem Bericht vereinfacht der Sammelbegriff „Gemeinnützige Bauvereinigung“ (GBV) verwendet.

4 Gebarungsrelevanz in Verträgen, Verfahren und Erledigungen

4.1 Beschlusslage „meine Heimat“ bei der Stadt Villach

Gebarungsrelevante Sachverhalte basieren auf rechtlichen und/oder organisatorischen Grundlagen. Sie ergeben sich entweder aus verwaltungsrechtlichen Vorgängen, die durch gesetzliche Bestimmungen geregelt sind oder sie werden durch Beschlüsse der zuständigen Gremien initiiert. Diese beschlossenen Sitzungsvorträge legen die Rahmenbedingungen für die von der Verwaltung durchzuführenden Maßnahmen fest und stellen sicher, dass die Gebarung auf einer nachvollziehbaren und rechtskonformen Basis erfolgt.

Die überprüften Sitzungsvorträge im Zusammenhang mit der „meine Heimat“ können folgendermaßen kategorisiert werden:

Erledigungen über Sitzungsvorträge (2017-2024)	
Kategorie	Anzahl
Servitute und Leitungsrechte	7
Kaufverträge und Grundbereinigungen	4
Baurechtsverträge	3
Flächenumwidmungen und Straßenaufschließungen	3
Sonderwohnbaudarlehen	2
Berufungen von Dritten gegen Baubewilligungen	1
Bestandsverträge (Miete & Pacht)	1
Erledigungen gesamt	21

Tab. 1: Sitzungsvorträge zu „meine Heimat“ 2017 bis 2024

4.1.1 Servitute und Leitungsrechte

Die erste Kategorie der Prüfbetrachtung enthält sechs Sitzungsvorträge, die Servitute und Leitungsrechte auf Grundstücken im Eigentum der Stadt betreffen. Der Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der „meine Heimat“ ist, dass auf diesen Grundstücken Bau-rechte für die Genossenschaft vergeben sind und daher für die betreffenden Ansuchen ihre jeweilige Zustimmung erforderlich ist.

Die Dienstbarkeiten betreffen Wasserleitungen der ÖBB, Fernwärmeleitungen der KELAG, Lichtwellenleiter und Stromkabel der KNG sowie Breitbandanschlüsse von T-Mobile.

Der siebente Sitzungsvortrag in dieser Kategorie betrifft eine Nutzungsvereinbarung für die Errichtung eines Buswartehauses auf einem Grundstück der „meine Heimat“ in der Millesistraße in Völkendorf. Die Einräumung zur Nutzung des Grundstücks erfolgte kostenlos und auf unbestimmte Zeit.

Ein Geldfluss zwischen der Heimat und der Stadt fand in diesen Fällen nicht statt.

4.1.2 Kaufverträge und Grundbereinigungen

Der Beschluss für den Verkauf des Grundstücks des ehemaligen Sportplatzes des SV Landskron (GNr. 491, KG 75446 Seebach) im Ausmaß von 25.976 m² an die „meine Heimat“ wurde in der GR-Sitzung vom 30. April 2014 gefasst. Dieser Vertrag über den Grundverkauf wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Umwidmung einer Teilfläche von ca. 20.000 m² in die Kategorie „Bauland-Wohngebiet“ abgeschlossen.

Der vereinbarte Kaufpreis für diese Liegenschaft ergibt sich aus einem Quadratmeterpreis von 110 Euro für die nutzbare Fläche und wurde pauschal mit 2.218.480 Euro (wertgesichert) festgesetzt. Die ebenfalls Bestandteil des Kaufvertrages bildende, nicht als Bauland nutzbare Fläche (verbuschte Böschungsfläche), im Ausmaß von ca. 5.800 m², blieb für die Ermittlung des Kaufpreises außer Ansatz.

Das Optionsrecht für die „meine Heimat“ galt aufgrund dieses Vertrags bis 31. Dezember 2016.

Die dazugehörigen Sitzungsvorträge im überprüften Zeitraum (2017 bis 2024) haben die jeweilige Verlängerung dieses Optionsrechts und die entsprechenden Nachträge zum Kaufvertrag betroffen. Die bedingte Umwidmung war zum jeweiligen Nachtragszeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Beschlüsse erfolgten ordnungsgemäß in den Sitzungen des GR vom 3. März 2017, 27. April 2018 und 8. März 2019.

Die rechtliche und wirtschaftliche Finalisierung des Grundstücksverkaufs erfolgte im Frühjahr 2021. Der in Rechnung gestellte und erhaltene Betrag belief sich dabei auf 2.460.000 Euro und entsprach den im Vertrag festgelegten Konditionen.

Eine Grundbereinigung im Zusammenhang mit einem Grundstück der „meine Heimat“ im Ausmaß von ca. 150 m² im Bereich der Hochfeldstraße in Landskron wurde am 28. April 2017 beschlossen.

- **Für die Abwicklung dieser Grundgeschäfte mit der „meine Heimat“ kann jeweils die Ordnungsmäßigkeit festgestellt werden.**

4.1.3 Baurechtsverträge

Im Prüfzeitraum wurden zwei Baurechtsverträge mit der Genossenschaft vom GR beschlossen. Der dritte Sitzungsvortrag in dieser Kategorie betrifft den Beschluss über die Rückabwicklung einer dieser Verträge.

Ein Vertrag betrifft ein Grundstück in der KG Peraus, im Kreuzungsbereich Auer-von-Welsbach-Straße und Burgenlandstraße, im Ausmaß von ca. 4.600 m². Der Beschluss für die Einräumung des Baurechts erfolgte im April 2019.

Nach Durchführung von Baugrunduntersuchungen hat die „meine Heimat“ angesucht, den Baurechtsvertrag wieder rückabzuwickeln, da das Grundstück sich für die „meine Heimat“ bezüglich des geplanten Bauvorhabens als ungeeignet herausstellte. Die entsprechenden Beschlüsse wurden im Sommer 2020 gefasst, die Kosten für die Rückabwicklung trug die „meine Heimat“ zur Gänze. Der Baurechtszins hätte hier standardmäßig 2,5 % p.a. über die übliche Laufzeit von 80 Jahren betragen.

Das zweite Grundstück im Zusammenhang mit der Baurechtsfrage befindet sich in der Schlossgasse, KG St. Martin. Das Flächenausmaß beträgt ca. 1.200 m². Das Baurecht für die Nutzung dieser Fläche wurde auf 80 Jahre eingeräumt. Der dafür fällige Baurechtszins beträgt 1,35 % des ortsüblichen Grundpreises, ist wertgesichert und beträgt ca. 4.100 Euro pro Jahr. Im Sitzungsvortrag wird ergänzend erwähnt, dass der Zinssatz, aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche, unter dem grundsätzlich festgelegten Wert von 2,5 % festgesetzt wurde. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11. Oktober 2024.

- **Dem Stadtrechnungshof schien die Begründung für die Herabsetzung des jährlichen Baurechtszinses nicht ausreichend.**
- **Die Beschlussfassung erfolgte in den Gremien der Stadt allerdings einstimmig. Die Ordnungsmäßigkeit war somit gegeben.**

Stellungnahme GG 3: Es ist richtig, dass der vereinbarte Baurechtszins mit 1,35% unter den sonst von der Stadt Villach in der Vergangenheit üblicherweise verrechneten 2% oder 2,5% liegt. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, die derzeit in Kärnten auch für die Zuteilung von Wohnbauförderungskontingenten gelten, war – um rasch geförderten Wohnraum schaffen zu können – aktuell keine Alternative möglich. Ein Baurechtszins von 0% konnte abgewendet werden. Die GG 3 ersucht den StRH diesbezüglich um weitere Unterstützung der Stadt Villach in der Argumentation, damit auch gegenüber den Förderstellen höhere Baurechtszinse für Gemeinden durchsetzbar werden.

Gegenäußerung StRH: In der Gemeinderatssitzung vom 29. Juli 2015 wurde die Schaffung von leistbarem Wohnraum beschlossen. Für diesen Zweck sollen Baurechte für 200 Wohnungen eingeräumt werden, die mit einem indexgesicherten jährlichen Bauzins von zwei Prozent des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke abgegolten werden. Der erfolgte Beschluss zeigt einstimmig den politischen Willen zum herabgesetzten Baurechtszins.

4.1.4 Flächenumwidmungen und Straßenaufschließungen

In der Gemeinderatssitzung vom 11. Oktober 2024 wurde beschlossen, ein Grundstück im Ausmaß von ca. 2.800 m² in der KG Maria Gail (Nähe Paul-Jobst-Weg) von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet – Vorbehaltsfläche sozialer Wohnbau“ umzuwidmen.

Angeregt wurde diese Umwidmung von der „meine Heimat“ als außerbücherliche Eigentümerin. Die widmungsgemäße Verwendung der umgewidmeten Fläche wurde mittels privatrechtlicher Vereinbarung durch Hinterlegung einer Bankgarantie seitens der Genossenschaft vertraglich abgesichert.

Im Zusammenhang mit dieser Umwidmung wurde auch eine Straßenaufschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Villach und einer Privatperson, unter Beitritt der „meine Heimat“, beschlossen.

Die Beschlüsse zur widmungsgemäßen Verwendung und der Straßenaufschließungsvereinbarung wurden in der Gemeinderatssitzung vom 11. Oktober 2024 bzw. in der Stadtssenatssitzung vom 25. September 2024 gefasst.

- **Der dargestellte Sachverhalt stellt eine übliche Vorgehensweise dar. Über die Garantieleistung nach dem Kärntner Raumordnungsgesetz hinaus fand kein Geldfluss statt. Die Ordnungsmäßigkeit war somit festzustellen.**

4.1.5 Sonderwohnbaudarlehen

In den Jahren 1995 bis 1997 wurden im Rahmen eines Sonderwohnbauprogrammes in der Stadt Villach ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten errichtet. Finanziert wurde dieses Programm durch Förderungen mittels begünstigter Darlehen, einerseits durch das Land Kärnten (40 %) und andererseits durch die Stadt Villach (55 %). Die restlichen 5 % waren von den Mietern als Baukostenbeitrag zu leisten.

Das Darlehen wurde analog zu den Bedingungen des Landes mit einer Laufzeit von 39 Jahren, halbjährliche Zahlungen der Annuitäten, beginnend nach fünf Jahren, und fixen Zinssätzen, die im Zeitverlauf von einem Prozent bis schließlich auf vier Prozent ansteigen, festgesetzt.

Die „meine Heimat“ hat im Jahr 2017 beim Land Kärnten um eine Herabsetzung der Annuitäten und eine Verlängerung der Laufzeit der einzelnen Darlehen angesucht. Am 8. August 2017 wurde ein Ansuchen gleichen Inhalts der Genossenschaft an die Stadt Villach gestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Villach hat daraufhin am 29. September 2017 beschlossen, dass die Rückführung bestehender Sonderwohnbaudarlehen bei Anträgen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, analog zu den vom Land Kärnten vorgegebenen Bedingungen, hinsichtlich des Zinssatzes und der Laufzeit angepasst wird.



Abb. 1: Objekt in der Leopold-Hrazdil-Siedlung, Quelle: falleomann.at

In weiterer Folge wurde am 27. Juni 2018 von der „meine Heimat“ für das Objekt Heimstraße / Franz-Xaver-Wirth-Straße angesucht, die Konditionen für das Sonderwohnbaudarlehen entsprechend dem Beschluss anzupassen.



Abb. 2: Objekt Franz-Xaver-Wirth-Straße / Heimstraße, Quelle: Google Street View

Am 20. September 2018 wurde ein Ansuchen der „meine Heimat“ für die Anpassung der Konditionen des Wohnbaudarlehens für das Objekt im Gemeindeweg gestellt. In der Gemeinderatssitzung vom 8. März 2019 wurde diese Anpassung der Rückzahlungsmodalitäten beschlossen. Die halbjährliche Annuität wurde dabei von 55.200 Euro auf 30.600 Euro reduziert, die Laufzeit des Darlehens um 12 Jahre bis zum Jahr 2049 verlängert.



Abb. 3: Objekt Gemeindeweg, Quelle: Google Street View

4.1.6 Berufungen von Dritten gegen Baubewilligungen

Die Grand ÖKO-Village GmbH (Landskron) hat gegen den Bescheid des Magistrates Villach vom 31. Jänner 2019, betreffend die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf dem ehemaligen Grund der Metallwarenfabrik Neher, in der KG Seebach (GNr. 480) durch die „meine Heimat“, Berufung eingelegt.

In der Stadtssenatssitzung vom 26. Juni 2019 wurde die Berufungsentscheidung in dieser Sache beschlossen, wodurch der ursprüngliche Bescheid abgeändert und um zusätzliche Auflagen erweitert wurde. Abgesehen von diesen weiteren Auflagen wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.



Abb. 4: Grundstück 480, Emailwerkstraße, nach Baudurchführung

4.1.7 Bestandsverträge (Miete und Pacht)

Von der Stadt Villach wurde ein Geschäft der „meine Heimat“, mit Adresse Widmannngasse 7, im Rahmen der Planung und Errichtung des Projektes „Quartiershaus Josefsmarkt“ angemietet, um es künftig als Ausstellungsraum, Bau- und Informationsbüro zu verwenden und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Nach Fertigstellung des Bauprojekts sollen Optionen hinsichtlich einer Integration in das Projekt „Genussmarkthalle“ oder einer Untervermietung der betreffenden Räumlichkeiten durch die Stadt und/oder den Marktbetreiber angedacht werden.

Der notwendige Beschluss für die Anmietung dieses Objekts wurde in der Stadtsenatssitzung vom 17. Juli 2024 gefasst.

Die Kosten für das ca. 150 m² große Objekt belaufen sich auf eine Monatsmiete von 1.100 Euro brutto und eine einmalige Kautions von 4.300 Euro. Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Im Sitzungsvortrag wird darauf verwiesen, dass ab dem Zeitpunkt der Nutzung durch den Investor und Bauträger (Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft - BWSG) die Mietkosten übernommen werden.

- **Die dargestellte Sachlage erscheint dem Stadtrechnungshof als ordentlich und transparent. Die Fremdüblichkeit ist sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach, gegeben.**
- **Der Geldfluss entspricht der Vereinbarung und ist zweckmäßig auf die zukünftige Intention des Marktbetriebes mit dem Partner abgestimmt.**

4.2 Betrachtung der Daten aus der Buchhaltung

4.2.1 Allgemein

Im Buchhaltungssystem wurden vom StRH insgesamt 17 unterschiedliche Stammdatensätze zur „meine Heimat“ festgestellt. 16 dieser Einträge stammen aus der zuvor eingesetzten Finanzbuchhaltung der Stadt, während ein Stammdatensatz erst im Jahr 2019 in der aktuellen Buchhaltungssoftware hinzugefügt wurde. Von den vorhandenen 17 Datensätzen sind lediglich drei als inaktiv markiert.

Von den obigen 17 Adresseinträgen weisen lediglich sechs tatsächlich Buchungen auf, wobei wiederum drei davon nur fallweise verwendet werden. Darunter auch jener, der im Jahr 2019 neu angelegt wurde.

Laut Auskunft der Abteilung 3/BE ist eine Zusammenführung dieser Datensätze entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand, möglich.

- **Die Mehrfachanlage der Stammdatensätze in der Buchhaltung ist unübersichtlich und birgt das Risiko fehlerhafter bzw. falsch zugeordneter Buchungen.**
- **Es ist sicherzustellen, dass nicht genutzte Einträge von 3/BE konsequent als inaktiv markiert und gelöscht werden.**
- **Eine eindeutige, durchgängige Zuordnung und revisionssichere Nachvollziehbarkeit der Buchungsvorgänge muss gewährleistet werden.**

Von 3/BE wurde im Prüfverlauf die Überprüfung und nötigenfalls Sanierung zugesagt.

Stellungnahme GG 3: Die Stammdatensätze für die „meine Heimat“ sind zum Großteil historisch bedingt (Übernahme der Daten aus dem KIM) und sollen – wie von 3BE bereits mitgeteilt - sukzessive in Zusammenarbeit mit 3A und Umbuchungen laufend während des Jahrs auf ein mögliches Mindestmaß (tatsächlich bebuchte Stammdatensätze) reduziert werden.

4.2.2 Analyse des Zahlenwerks in der Finanzbuchhaltung

Insgesamt sind für die „meine Heimat“ im Datenbestand über 2.000 Buchungen im überprüften Zeitraum (2017 bis 2024) erfasst.

Aufgrund der vielfältigen, administrativen Abwicklungen zwischen der Stadt und der „meine Heimat“ ergibt sich naturgemäß eine hohe Anzahl an Buchungsvorgängen. Diese resultieren aus der laufenden Geschäftsbeziehung, vertraglichen Verpflichtungen sowie finanziellen Transaktionen im Zusammenhang mit Miet- und Pachtzahlungen, Entrichtung von Baurechtszinsen, einmaligen Zuschüssen und laufenden Förderungszahlungen, Gebührenzahlungen und sonstigen Abrechnungen.

- **Nach der Analyse der in den Stichproben gezogenen Buchungen ergab sich für den StRH sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach, die Ordnungsmäßigkeit. Die rechnerische Richtigkeit war gegeben.**
- **Die Zahlungen erfolgen beidseitig konsensgemäß, pünktlich und korrekt.**
- **Die Anzahl der Buchungen ist eine direkte und konkrete Abbildung der agilen Verflechtungen in Struktur und administrativem Ablauf zwischen der Stadt und der Genossenschaft. Dabei stellt den betragsmäßig höchsten Anteil des betrachteten Buchungsvolumens die Rückzahlung der Darlehen aus dem von der Stadt geförderten sozialen Wohnbau dar.**

4.2.3 Förderung Volkshaus Auen über den Verein Villacher Volkhäuser

Das im Eigentum der „meine Heimat“ stehende Volkshaus Auen wird durch den Verein Volkhäuser Villach (VVV) verwaltet und betrieben. Dieser Verein erhält finanzielle Förderungen von der Stadt, wodurch über den Verein eine indirekte Verbindung zur Genossenschaft besteht.

Obwohl hier keine direkte gebärungsrelevante Beziehung zur Genossenschaft vorliegt, ergibt sich durch die Förderung des VVV eine indirekte Verbindung, die aus Gründen der Vollständigkeit im Rahmen dieser Prüfung berücksichtigt wird.

- **Zum Volkshaus Auen im Eigentum der „meine Heimat“ besteht über die Förderbeziehung zum Verein Villacher Volkhäuser eine indirekte Verbindung zur Stadt. Die Förderungsgebarung zum VVV wurde in einer früheren Prüfung durch den Stadtrechnungshof bereits umfassend betrachtet und zeigte gebärungsmäßig keine Auffälligkeiten.**

4.2.4 Förderung von Versammlungssälen im Eigentum der „meine Heimat“

Die „meine Heimat“ verfügt über drei Versammlungsräume, die von der Genossenschaft betrieben werden und für die breite Öffentlichkeit nutzbar sind. Im Fördervertrag definierte Betriebs- und Instandhaltungskosten werden jährlich je zur Hälfte von der Stadt gefördert. Die Räume befinden sich in der St. Magdalener Straße, am Münzweg und in der Tafernerstraße.

- **Die Förderung der Versammlungsräume der „meine Heimat“ wurde bereits im Rahmen einer separaten Prüfung vom Stadtrechnungshof behandelt. Die Förderungen für die drei Objekte am Münzweg (Ortsteil St. Martin), in der Tafernerstraße und in der St. Magdalener Straße (beide Ortsteil Seebach-Wasenboden) werden vereinbarungsgemäß verwendet und abgerechnet. Maßnahmenempfehlungen zur Optimierung des Förderverhältnisses wurden durch den StRH erstattet. Das Fördervolumen beträgt in diesem Fall durchschnittlich 2.600 Euro pro Jahr.**

4.3 Einweisungsrechte bei gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV)

Einweisungsrechte von Gemeinden und Städten bei gemeinnützigen Bauvereinigungen stellen ein wesentliches Instrument der kommunalen Wohnraumpolitik dar. Sie dienen der Sicherstellung eines bedarfsgerechten Zugangs zu leistbarem Wohnraum.

Durch vertragliche Vereinbarungen und gesetzliche Bestimmungen erhalten Kommunen das Recht, Mieterinnen und Mieter für bestimmte Wohnobjekte vorzuschlagen bzw. verbindlich zuzuweisen. Diese Einweisungsrechte erfolgen nach denselben spezifischen Kriterien für eine sozial gerechte Vergabe wie bei stadt-/gemeindeeigenen Wohnungen.

Die Umsetzung und Wahrnehmung dieser Rechte erfordert naturgemäß eine enge Abstimmung zwischen der Gebietskörperschaft und der jeweiligen Wohnbaugesellschaft, um sowohl den wohnungspolitischen Zielen der öffentlichen Hand, als auch den wirtschaftlichen und organisatorischen Erfordernissen der Bauvereinigung Rechnung zu tragen.

Die Zuweisung zu stadteigenen Wohnungen und die Vermittlung an gemeinnützige Bauvereinigungen über das Einweisungsrecht erfolgt auf Basis eines standardisierten Punktesystems, das eine objektive und nachvollziehbare Zuweisung an Wohnungswerber sicherstellt. Dieses System berücksichtigt vordefinierte Kriterien wie soziale Dringlichkeit, Einkommensverhältnisse, bisherige Wohnversorgung, Haushaltsgröße (Anzahl der zu versorgenden Familienmitglieder) sowie weitere relevante Faktoren. Die Bewerber werden nach ihrer erreichten Punktzahl gereiht. Ein transparenter und bedarfsgerechter Vergabeprozess von verfügbaren Wohnungen ist so gewährleistet.

Die Einhaltung des beschriebenen Punkteverfahrens dient der Sicherstellung einer sachlich gerechtfertigten Zuweisungsentscheidung. Den politischen Zielsetzungen der sozial vertraglichen Wohnversorgung mit leistbaren Mieten wird entsprochen.

Im Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten erfolgt der Beschluss der Wohnungszuteilung nach einer Reihung der Interessenten. Sollte der erstgereichte Interessent zurücktreten und die Wohnung nicht annehmen, kommt der jeweils nächstgereichte zum Zug. So wird der Leerstand einer zuzuweisenden Wohnung vermieden, da die Wohnungsvergabe nicht bis zu einer nächsten Sitzung mit einer neuen Reihung aufgeschoben werden muss.

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden stadteigenen Wohnungen sowie die Einweisungsrechte bei gemeinnützigen Bauvereinungen. Die Gesamtverwaltung dieses Wohnungsvolumens erfolgt über die Abteilung Wohnungen (3/W) bei der Stadt Villach.

Stadteigene Wohnungen und Einweisungsrechte bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV)			
Wohnungsangebot über die Stadt / Abteilung Wohnungen	Anzahl		
A. Stadteigene Wohnungen (3/W)	1.342		
B. Einweisungsrechte bei GBV	4.606		
meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	1.931	41,9%	
BUWOG Group GmbH	1.021	22,2%	
Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten GmbH	594	12,9%	
Kärntnerland Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft	466	10,1%	
Kärntner Heimstätte Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung GmbH	255	5,5%	
Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (KSW)	157	3,4%	
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH Villach (GWG)	104	2,3%	
Fortschritt Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten	49	1,1%	
Neusiedler Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- & Siedlungsgenossenschaft	29	0,6%	
Gesamtsumme Wohnungsangebot der Stadt	5.948		

Tab. 2: Wohnungen und Einweisungsrechte – Stand Dezember 2024

Stadteigene Wohnungen und Einweisungsrechte

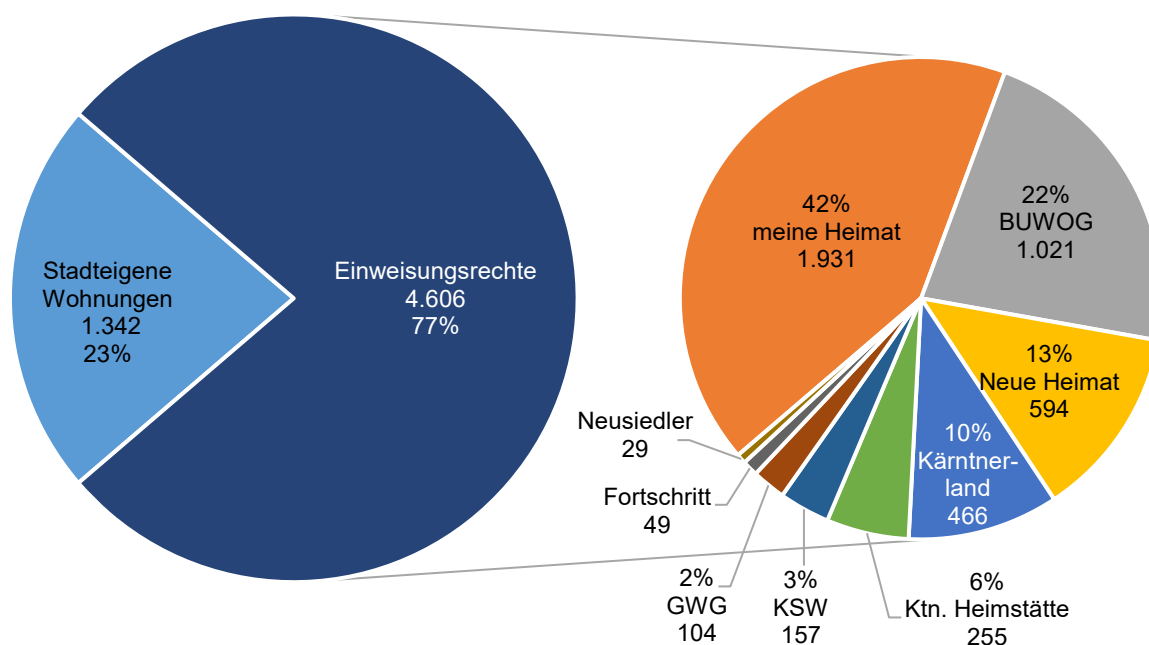


Abb. 5: Wohnungen und Einweisungsrechte – Stand Dezember 2024

Nach Auskunft der Abteilung 3/W wurden 166 der 1.342 stadteigenen Wohnungen im Jahr 2024 neu vermietet. Aufgrund von durchzuführenden Sanierungen und Instandhaltungen oder weil die jeweilige Wohnung gerade im Zuweisungsprozess befindlich war, hatten zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfhandlungen 48 Wohnungen keinen aufrechten Mietvertrag.

Im gleichen Zeitraum wurden 404 Wohnungen von Bauvereinigungen über Einweisungsrechte neu zugewiesen. Eine konkrete Zuordnung zu einzelnen GBV ist bei der in der Abteilung 3/W zur Anwendung kommenden Software nicht bzw. nur unter Hinzuziehung der Abteilung MD/IT möglich.

Die Wohnungsvergabe bei der Stadt Villach stellt administrativ „Laufende Verwaltung“ der Abteilung 3/W dar. Die im Jahr 2024 stattgefundenen Sitzungen des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten, mit den jeweils zur Kenntnis genommenen Berichten und Mitteilungen, wurden in die Prüfhandlungen miteinbezogen.

Wird das Einweisungsrecht seitens der Stadt nicht genutzt, wird die jeweilige Bauvereinigung berechtigt, für die betreffende Wohnung eigenständig eine Vermietung vorzunehmen.

In solchen Fällen geht nach Beendigung des betreffenden Mietverhältnisses das Einweisungsrecht wieder an die Stadt zurück. Eine Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung, beispielsweise für etwaigen Mietausfall bei nicht erfolgter Zuweisung, besteht für die Stadt nicht.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 120 Einweisungsrechte einmalig an die jeweiligen Bauvereinigungen zurückgegeben (abgetreten).

Mit der Zuweisung einer Wohnung einer GBV an einen Wohnungswerber endet die Zuständigkeit der Stadt. Das Mietverhältnis wird damit zwischen dem Mieter und der jeweiligen GBV begründet.

Die bestandsvertraglichen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem abgeschlossenen Mietvertrag. Die laufende Verwaltung, Mietzinsfestsetzung und die Verrechnung der anteiligen Betriebskosten obliegen, wie auch eine allfällige Um- oder Neugestaltung des Bestandsvertrages, im Rahmen der geltenden gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, der GBV alleine.

In den Wohnobjekten im Stadteigentum werden keine gemeinschaftlichen Waschküchen mit Geräten wie Waschmaschinen und Wäschetrocknern betrieben, ausgestattet oder gewartet – es gibt lediglich den Wohnungen zugeordnete Kellerabteile. Die Mieter der Stadtwohnungen schaffen sich diese Geräte selbst an.

- **Aufgrund der besonderen Bedeutung der bestehenden Einweisungsrechte bei der „meine Heimat“ (42 % des Gesamtvolumens) verlangt die Stadt Villach eine Information von dieser zum Internen Kontrollsystem und zur korrekten Verrechnung der Betriebskosten an die Mieter.**
- **Im partnerschaftlichen Interesse und im Sinne einer Kommunikation auf Augenhöhe, wird seitens des StRH für die Stadt Villach und die zuständige Fachabteilung ersucht, die ergriffenen, nachhaltigen Controlling- und Steuerungsmaßnahmen mitzuteilen und deren Anwendung und operative Effizienz und Effektivität sicherzustellen. Ein entsprechendes Schreiben wird zusätzlich über die Stadt Villach an die Genossenschaft ergehen.**

5 Relevante Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Einzelne Mitglieder des Gemeinderates sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt sind in den Organen der Genossenschaft – Vorstand und Aufsichtsrat – vertreten. Diese Tätigkeiten erfolgen nicht im Auftrag oder auf Grundlage einer Entsendung durch die Stadt.

Gemäß den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes wird der Aufsichtsrat von der Generalversammlung (alle stimmberechtigten Mitglieder) gewählt. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat bestellt, wenn dies in der Satzung (Genossenschaftsvertrag) vorgesehen ist, ansonsten erfolgt die Bestellung ebenfalls durch die Generalversammlung der Genossenschaft. Die gewählten Funktionäre sind in Ausübung ihres Amtes als Vorstand und Aufsichtsrat allein der Generalversammlung verantwortlich.

Die Wahrnehmung dieser Funktionen unterliegt den geltenden genossenschaftsrechtlichen Regelungen und satzungsmäßigen Bestimmungen der Genossenschaft.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind folgende Personen in Vorstand und Aufsichtsrat gewählt. Sie sind auch Mandatäre und Mitarbeitende der Stadt.

Aufsichtsrat:

- Mag. Bernd Olexinski (Gemeinderat)
- Ing.ⁱⁿ Tanja Wetzlinger, BA MA (Gemeinderätin)
- Günther Goach (Ersatzgemeinderat)

Vorstand:

- Mag.^a Ines Wutti-Fürter, Bakk.^a (Mitarbeiterin)
- Mag. Arnold Muschet (Mitarbeiter)

Pressearbeit:

- Christian Kohlmayer (Mitarbeiter)

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben ihre jeweilige Nebenbeschäftigung ordnungsgemäß ihrer Dienstgeberin zur Kenntnis gebracht.

- **Nach dem Genossenschaftsgesetz werden die Mitglieder des Vorstandes von der Generalversammlung (GV) aus der Zahl der Genossenschafter gewählt. Eine Wahl kann nach dem Genossenschaftsvertrag (Statut, Satzung) auch auf Vorschlag des Aufsichtsrates vorgesehen werden.¹ Der Aufsichtsrat wird ebenfalls von der GV aus dem Kreis der Genossenschafter und Organmitglieder gewählt.² Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter wird aus der Mitte des Aufsichtsrates gewählt.³**

¹ § 15 Abs 1 GenG

² § 24 Abs 1 GenG, Mitglieder des Vorstandes sind von der Wahl des AR ausgeschlossen.

³ § 24c Abs 1 GenG, sofern GenVertrag nicht die Wahl durch die GV vorsieht.

- **Weder die Funktionäre der Genossenschaft im Vorstand, noch jene im Aufsichtsrat, werden von der Stadt entsandt. Es gibt auch kein diesbezügliches Vorschlagsrecht seitens der Stadt. Alleine eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist Voraussetzung für Wahl und Ausübung einer Tätigkeit als Funktionär.**
- **Der Stadtrechnungshof befürwortet eine Kontroll-, Gestaltungs- und Steuerungsfunktion in einer gemeinnützigen Genossenschaft, die per Gesetz auf das Wohl (die Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft)⁴ ihrer Mitglieder ausgerichtet ist. Zum einen spricht das für die fachliche und persönliche Kompetenz der Personen, die mit der Stadt in Verbindung stehen, in den divers besetzten Gremien, zum anderen werden durch die Funktionäre indirekt sowie auch persönlich die Interessen der Villacherinnen und Villacher sowie der Stadtadministration als Ganzes mitvertreten.**
- **Die Funktionäre handeln in ihren Funktionen eigenverantwortlich. Sie sind nur der Genossenschaft und ihren Mitgliedern gegenüber verantwortlich. In der grundsätzlichen Tätigkeit als Funktionär wird keine Befangenheit ausgelöst. Der Fall der persönlichen Befangenheit wird in den Gremien nach dem Genossenschaftsvertrag (Statut) und der Geschäftsordnung behandelt.**
- **Jede Beeinflussung durch die Stadt wäre nach dem Genossenschaftsrecht nicht statthaft und würde den Pflichten und Obliegenheiten der Funktionäre entgegenstehen und eine persönliche Haftung auslösen.**

Die Prüfung der Genossenschaft wird durch den zuständigen Revisionsverband als Rechnungs- und Abschlussprüfer mit Bestätigungsvermerk (Testat) durchgeführt. Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage des Genossenschaftsrechts⁵, des Handels-⁶ und Steuerrechtes sowie der sonstigen einschlägigen Bestimmungen der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater zur Abschlussprüfung. Dieser Prüfung unterliegt auch die gesetzliche Forderung aus dem Genossenschaftsgesetz, dass der Vorstand dafür zu sorgen hat, dass ein Rechnungswesen geführt und ein den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes internes Kontrollsystem eingerichtet wird.⁷

- **Der zuständige Revisionsverband wird in seiner Pflichtprüfung des Jahresabschlusses in der externen Revision auch die Einrichtung und die Führung eines internen Kontrollsystems bei der Genossenschaft überprüfen und im Prüfungsurteil entsprechend würdigen.⁸ Eine über die Medien geforderte Prüfung der Genossenschaft durch den Rechnungshof⁹ ist im betrachteten Fall also obsolet.**

⁴ § 1 Abs 1 GenG

⁵ GenG und GenRevG

⁶ UGB und GenG § 22 Abs 7

⁷ § 22 Abs 1 GenG

⁸ § 22 Abs 5 GenG iVm GenRevG

⁹ Kleine Zeitung vom 7. März 2025: ...Rechnungshof soll „Meine Heimat“ prüfen...

6 Zusammenfassung

Im Rahmen der Prüfung wurden verschiedene gebärungsrelevante Sachverhalte im Zusammenhang mit der Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft „meine Heimat“ untersucht, darunter grundstücksbezogene Vereinbarungen, vertragliche Regelungen und finanzielle Aspekte.

Bei den auf städtischen Grundstücken eingerichteten Servituten und Leitungsrechten konnte die Ordnungsmäßigkeit festgestellt werden.

Der Kaufvertrag über den Verkauf eines Grundstücks wurde im überprüften Zeitraum abgeschlossen und ordnungsgemäß abgewickelt. Die rechtliche und wirtschaftliche Finalisierung erfolgte im Frühjahr 2021. Alle relevanten Bestimmungen wurden eingehalten.

Im Bereich der Baurechtsverträge wurden zwei neue Vereinbarungen beschlossen, von denen eine auf Ansuchen der Genossenschaft wieder aufgehoben wurde.

Die im Zusammenhang mit einer Flächenumwidmung geschlossene Vereinbarung zur widmungsgemäßen Verwendung stellt sicher, dass die umgewidmete Fläche entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck (sozialer Wohnbau) verwendet wird.

Bei den gewährten Sonderwohnbaudarlehen und den beantragten und beschlossenen Änderungen der Konditionen konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Bei einer abgewiesenen Berufung eines Dritten im Zusammenhang mit einer Baubewilligung der „meine Heimat“ wurde die ursprüngliche Rechtsauffassung bestätigt. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich keine Beanstandungen im Rahmen dieser Prüfung.

Der Beschluss für den mit der Genossenschaft eingegangenen Bestandsvertrag (Miete Widmannngasse) wurde geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt.

Die Datenqualität des Buchhaltungssystems wurde aufgrund der Mehrfacherfassung des Kreditoren-/Debitoren-Kontos beanstandet. 3/BE hat im Prüfverlauf die Überprüfung und Behebung in Angriff genommen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der bestehenden Einweisungsrechte bei der „meine Heimat“ (42 % des Gesamtvolumens), verlangt die Stadt Villach eine Information von der Genossenschaft zum Internen Kontrollsystem und zur korrekten Verrechnung der Betriebskosten an die Mieter.

Gerade im partnerschaftlichen Interesse und im Sinne einer Kommunikation auf Augenhöhe, wird seitens des Stadtrechnungshofes für die Stadt Villach und die zuständige Fachabteilung ersucht, die ergriffenen, nachhaltigen Controlling- und Steuerungsmaßnahmen mitzuteilen und deren Anwendung und operative Effizienz und Effektivität sicherzustellen. Ein entsprechendes Schreiben wird zusätzlich über die Stadt Villach an die Genossenschaft ergehen.

Die Organe der Genossenschaft in Vorstand und Aufsichtsrat, die durch Mandatare des Gemeinderates und Mitarbeitende der Stadt besetzt sind, sind nach dem Genossenschaftsgesetz und dem Genossenschaftsvertrag allein der Genossenschaft gegenüber verpflichtet und haftbar. Eine beeinflussende Stellung der Stadt in Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat und der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist für den Stadtrechnungshof aus dieser Prüfung nicht nachweisbar.

Grosso modo sind für den Stadtrechnungshof keine Unregelmäßigkeiten oder Abweichungen von den bestehenden Vorschriften und Vereinbarungen festzustellen. Die betrachteten städtischen Strukturen und Prozesse erweisen sich als zweckmäßig und ordnungsgemäß. Die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft gestaltet sich transparent und zum Wohle der Villacherinnen und Villacher.