

Bundesministerium für
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, 10. Mai 2019
GZ 301.345/003-P1-3/19

WGG–Novelle 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rechnungshof (RH) dankt für den mit Schreiben vom 17. April 2019, GZ: BMDW–50.110/0052–V/7/2019, übermittelten, im Betreff genannten Entwurf und nimmt hiezu aus der Sicht der Rechnungs– und Gebarungskontrolle wie folgt Stellung:

1. Allgemein

Der RH befasste sich zuletzt in den Berichten „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft“ (Reihe Bund 2017/63), „Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2017/62) und „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2017/61) eingehend mit dem Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit. Weiters empfahl der RH in seinem Bericht „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“)" (Reihe Bund 2011/7) Maßnahmen zur Vertragsgestaltung leitender Organe u.a. in gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die in diesen Berichten enthaltenen Analysen und Empfehlungen stellen die wesentlichen Grundlagen für die vorliegende Begutachtung dar.

2. Zu § 8 Abs. 3 des Entwurfs – objektive Wohnungsvergabe

Der Entwurf sieht vor, dass Opfer von Gewalt bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden können. In diesem Zusammenhang weisen die erläuternden Bemerkungen darauf hin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen aufgrund der von der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort in der Gebarrungsrichtlinienverordnung (BGBl. 523/1979 i.d.g.F. BGBl. II 366/2018) vorgesehenen Selbstverpflichtung auf einen Corporate Governance Kodex in Zukunft ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Wohnungsvergaben legen sollen.

Der RH sprach wiederholt Empfehlungen aus, um eine transparente und nachvollziehbare Vergabe von Wohnungen sicherzustellen. Er stellte dazu fest, dass die Vergabe von Wohnungen durch geprüfte

gemeinnützige Bauvereinigungen nicht den objektiven Kriterien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes entsprach oder nicht nachvollziehbar war. Er empfahl daher einer gemeinnützigen Bauvereinigung, interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe auszuarbeiten und Bevorzugungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren („GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 21, 23; „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/61, TZ 6, 8).

Der RH verweist dazu auf Pkt. 6 seiner beiliegenden Stellungnahme zum Entwurf einer Gebarungsrichtlinienverordnung (Schreiben vom 17. Oktober 2018, GZ 303.031/001–P1–3/18), wonach er allgemein zugängliche Richtlinien für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über eine verantwortungsvolle Unternehmensführung in Anlehnung an internationale und nationale Standards als positiv erachtet. Er hält es jedoch nicht für zweckmäßig, dass – wie nunmehr in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehen – entweder keine (für kleine Unternehmen) oder unterschiedliche Corporate Governance Kodices innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Anwendung kommen. Er befürwortet daher einen einheitlichen Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, weil nur darin branchenspezifische Angelegenheiten, wie die Frage der objektiven Wohnungsvergabe, einer vertieften Regelung zugeführt werden können.

3. Zu §§ 14, 14a, 19 des Entwurfs – Erhaltung von Baulichkeiten

Bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Geschäftsraums hat eine gemeinnützige Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, die Baulichkeit im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Nach § 14a Abs. 2 Z 5 des Entwurfs soll nunmehr die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie – nach Maßgabe einer sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Gebarung – zu dieser Erhaltungspflicht zählen.

Die Ausgaben dafür sollen die gemeinnützigen Bauvereinigungen über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von den Mieterinnen und Mietern einheben. Reichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, sollen mit der Änderung der §§ 14 Abs. 7 Z 2a, 14 Abs. 7a und 19 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eigenmittelfinanzierte Vorlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen als Kostenentgelt von den Mieterinnen und Mietern vereinnahmt werden dürfen.

Der RH weist darauf hin, dass diese Maßnahme zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter insofern führt, als die sogenannte monatliche Grundmiete von 1,80 EUR je m² Nutzfläche erst nach Rückzahlung vorgelegter Eigenmittel wirksam wird. Die geplante Maßnahme – Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie durch Mieterinnen und Mieter zu finanzieren – steht daher in einem Spannungsverhältnis zum Ziel, leistbaren Wohnraum sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang weist der RH auf die anhand einer Branchenanalyse festgestellte überdurchschnittlich gute wirtschaftliche Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen hin. Im Bericht „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63 führte er die gute wirtschaftliche Lage der geprüften gemeinnützigen Bauvereinigung darauf zurück, dass diese weitgehend die bereits bestehenden Möglichkeiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Erreichung von Jahresüber-



GZ 301.345/003-P1-3/19

Seite 3 / 5

schüssen ausschöpfte. Maßgebliche Ertragskomponente waren die von den Mieterinnen und Mietern eingehobenen Entgelte. Der RH empfahl, *„bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum letzterem den Vorrang einzuräumen“* (TZ 9, 10 bis 14).

4. Zu §§ 15b, 15c, 15e, 15g, 15h, 17a, 17b und 20 des Entwurfs – nachträgliche Eigentumsübertragung

Die vorgeschlagenen Änderungen sollen es Mieterinnen und Mietern erleichtern, Eigentum an den von ihnen genutzten Wohnungen zu erwerben. Der RH stellte fest, dass die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes über die Preise für Wohnungen in der Praxis schwierig anzuwenden waren und von den gemeinnützigen Bauvereinigungen unterschiedlich gehandhabt wurden. Im Interesse der Erwerberinnen und Erwerber von Wohnungseigentum verweist er nochmals auf seine noch nicht vom Ministerium umgesetzten Empfehlungen zur einheitlichen Anwendung der Preisbildungsvorschriften in den Durchführungsbestimmungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz („Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/61, TZ 10 bis 12).

5. Zu §§ 25 und 26 – Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern

(1) Der RH hat empfohlen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen die Verträge leitender Organe nach den Vorgaben der Vertragsschablonenverordnung des Bundes – im Sinne einer Best practice–Umsetzung – ausgestalten, um die Vergleichbarkeit der Verträge und eine größere Transparenz zu gewährleisten. Er erachtet daher die vorgeschlagene Fassung des § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, womit die Bundes-Vertragsschablonenverordnung bei neu abgeschlossenen Verträgen mit Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsführung anzuwenden ist, als grundsätzlich positiv. Damit werden in Zukunft sämtliche gemeinnützige Bauvereinigungen vergleichbare All-In-Verträge ohne Überstundenpauschalen aufweisen. Zudem wären damit vom RH festgestellte, hohe Pensionszusagen unzulässig.

Das Ministerium verzichtet jedoch darauf, eine explizite betragliche Grenze der Bezugshöhen für leitende Organmitglieder festzulegen. Umso mehr wird sich die Höhe der Bezüge an § 25 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu orientieren haben, wonach diese angemessen sein sollen. Für die Beurteilung der Angemessenheit sind entsprechend der Gebarungsrichtlinienverordnung die finanzielle Leistungskraft der Bauvereinigung, die Summe ihrer Verwaltungseinheiten, der Umfang ihrer Bautätigkeit und die sonstige Struktur des Unternehmens maßgeblich. Dem RH war bei der vergleichenden Prüfung von gemeinnützigen Bauvereinigungen ein direkter Zusammenhang zwischen Umsatzerlösen, Bauvolumen und der Summe der Verwaltungseinheiten einerseits sowie dem Personalaufwand und der Anzahl der Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer andererseits nicht erkennbar. Er empfahl daher dem Ministerium, die in der Gebarungsrichtlinienverordnung verwendeten Begriffe klar zu definieren und konkrete Abstufungskriterien vorzusehen. Weiters empfahl er, dass das Ministerium nähere Bestimmungen für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Geschäftsführung (insbesondere die Höhe der Bezüge und sonstigen Vergütungen) in die Prüfungsrichtlinienverordnung, BGBl. 521/1979 i.d.g.F. aufnehmen und für eine transparente Darstellung der Prüfungen des Revisionsverbands sorgen sollte.

(2) Ergänzend hält der RH fest, dass sich aus dem Entwurf keine Regelung im Falle eines Konflikts mit einer allenfalls auf eine gemeinnützige Bauvereinigung anwendbaren Vertragsschablonenverordnung auf Länder- oder Gemeindeebene – etwa bei einer betraglich festgelegten Bezugsobergrenze – ergibt.

(3) Der RH gibt weiters zu bedenken, dass sich die ergänzenden Regelungen zu § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in § 2a Gebarungsrichtlinienverordnung auf die derzeitige Rechtslage beziehen und somit hinfällig werden.

(4) Zu diesen Ausführungen verweist der RH auf die Berichte „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“)" (Reihe Bund 2011/7, TZ 7, 9, 11, 30, 32), „Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen" (Reihe Bund 2017/62, TZ 2, 3, 4, 19) und „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft" (Reihe Bund 2017/63, TZ 27, 33, 34, 37, 38).

6. Empfehlungen des RH, deren Umsetzung zugesagt oder noch offen ist, die im Entwurf jedoch unberücksichtigt bleiben

Aus Anlass der vorliegenden Begutachtung verweist der RH auf im Entwurf unberücksichtigt gebliebene Empfehlungen:

- Das Ministerium sollte in die Durchführungsbestimmungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ergänzende Bestimmungen für nachträgliche Wohnungsverkäufe zur Konkretisierung des Begriffes Substanzwert und hinsichtlich der Gewichtung des Substanzwerts im Verhältnis zum Verkehrswert aufnehmen.
- Für nachträgliche Wohnungsverkäufe wären nähere Regelungen (in den Durchführungsbestimmungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) zur Wertsicherung der Herstellungskosten vorzusehen, um eine einheitliche Anwendung sicherzustellen.

(„Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen" Reihe Bund 2017/61, Schlussempfehlungen 12 und 13)

- Das Ministerium sollte die in der Gebarungsrichtlinienverordnung verwendeten Begriffe klar definieren und konkrete Abstufungskriterien zur Berechnung bzw. Staffelung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen vorsehen.
- Das Ministerium sollte nähere Bestimmungen für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Geschäftsführung (insbesondere die Höhe der Bezüge und sonstigen Vergütungen) in die Prüfungsrichtlinienverordnung aufnehmen und für eine transparente Darstellung der Prüfung der Einhaltung der Bezugsgrenzen nach § 26 WGG sorgen.

(„Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen", Reihe Bund 2017/62, Schlussempfehlungen 1 und 5).



GZ 301.345/003-P1-3/19

Seite 5 / 5

7. Zur Begutachtungsfrist

Der vorliegende Entwurf ist am 18. April 2019 mit dem Ersuchen um allfällige Stellungnahme bis 10. Mai 2019 beim RH per E-Mail eingelangt. Somit stand lediglich eine Frist von 15 Arbeitstagen für eine Beurteilung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verfügung. Diese Frist ist im Hinblick auf den Umfang der vorgeschlagenen Änderungen als nicht ausreichend zu bezeichnen.

Der RH weist ausdrücklich darauf hin, dass gemäß § 9 Abs. 3 WFA-Grundsatz-Verordnung, BGBl. II 489/2012 i.d.g.F. den zur Begutachtung eingeladenen Stellen im Regelfall eine Begutachtungsfrist von mindestens sechs Wochen zur Verfügung stehen soll. Diese Frist wurde seitens des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort ohne nähere Angabe von Gründen signifikant unterschritten.

Von dieser Stellungnahme wird jeweils eine Ausfertigung dem Präsidium des Nationalrates und dem Bundesministerium für Finanzen übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Die Präsidentin:
Dr. Margit Kraker

F.d.R.d.A.:

1 Beilage

Bundesministerium für
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1011 Wien

Wien, 17. Oktober 2018
GZ 303.031/001-P1-3/18

Entwurf einer Gebarungsrichtlinienverordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rechnungshof (RH) nimmt zu dem im Betreff genannten Entwurf (Schreiben des BMDW vom 29. Mai 2018, GZ: BMDW-50.080/0002-C1/7/2018) aus der Sicht der Rechnungs- und Gebarungskontrolle wie folgt Stellung:

1. Allgemein

Das BMDW plant mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf Klarstellungen hinsichtlich höchstzulässiger Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen. Weiters plant das BMDW, Anforderungen über die Eignung von Aufsichtsratsmitgliedern und Mitgliedern von Vorständen und Geschäftsführungen sowie Regelungen über einen Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu erlassen.

Am 12. Oktober 2018 lief die Begutachtungsfrist für den vorliegenden Entwurf ab. Angesichts der kürzlich veröffentlichten Berichte

- „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63,
- „Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/62 und
- „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/61

die sich eingehend mit Reformen im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit befassen, erachtet es der RH für zweckmäßig, zum vorliegenden Entwurf eine Stellungnahme abzugeben. Dies, obwohl das BMDW den RH über dieses Stellungnahmeverfahren nicht informierte. Der RH ersucht das BMDW, diese Stellungnahme trotz Ablauf der Frist zu berücksichtigen und den RH künftig in bezughabende Begutachtungsverfahren einzubeziehen.



GZ 303.031/001-P1-3/18

Seite 2 / 5

2. Auswirkungen auf die Bezügehöchstgrenze des WGG

Anstelle eines Bezugsbestandteils in Form einer Verwendungszulage soll zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten eine pauschale Überstundenabgeltung bis zu einem Höchstausmaß von monatlich 50 Stunden vereinbart werden können.

Nach derzeitiger Rechtslage dürfen die monatlichen Bezüge der angeführten Personen sofern sie hauptberuflich für eine gemeinnützige Bauvereinigung tätig sind, die Höhe des Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse des Dienststands der Allgemeinen Verwaltung IX erreichen. Dieser monatliche Höchstsatz setzt sich gemäß Gehaltsgesetz 1956 aus Grundbezug, Verwaltungszulage, Dienstalterszulage und Verwendungszulage zusammen und beträgt 10.984,55 EUR seit März 2018.

Mit der im monatlichen Höchstsatz enthaltenen Verwendungszulage (1.499,60 EUR ab März 2018) sind für Beamtinnen und Beamte, die ein besonderes Maß an Verantwortung für die Führung der Geschäfte der Allgemeinen Verwaltung zu tragen haben alle Mehrleistungen abgegolten. Demgegenüber erlaubte der Revisionsverband bisher in der Praxis bei seinen Berechnungen, anstelle der fixen Verwendungszulage individuell vereinbarte Überstundenpauschalen. Nach Ansicht des RH entsprechen die im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Überstundenpauschalen nicht der in § 26 WGG vorgegebenen (fixen) Höchstgrenze („GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 37 und „Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/62, TZ 19).

Bei Berechnung der Überstundenpauschale anstelle der Verwendungszulage auf Basis des Kollektivvertrags der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und mit 50 %igen Zuschlag für insgesamt 50 Stunden macht dieser Bezugsbestandteil insgesamt maximal 4.839,26 EUR statt einer Verwendungszulage von 1.499,60 EUR aus. Der gesetzlich mögliche monatliche Höchstbezug würde daher auf 14.324,21 EUR steigen.

Nach dem WGG sind weiters erhöhte Arbeitsbelastungen von Mitgliedern der Leitungsorgane von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die sich aus der Führung von zwei oder mehreren Bauvereinigungen ergeben, bereits durch eine mögliche Überschreitung von bis zu 50 % des Höchstsatzes berücksichtigt. Wie der RH zeigte, bestand bei der GESIBA die Praxis, zuerst die Anzahl der Überstunden zum Grundbezug hinzuzurechnen und dann von beiden Beträgen 50 % Zuschlag für die Mehrbelastungen zu berechnen („GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 37). Diese Praxis würde einen maximalen Monatsbezug von 21.486,32 EUR ab 1. März 2018 ergeben (unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Leistungsprämie, aber ohne Berücksichtigung sonstiger einzel-, bzw. kollektivvertraglicher Leistungen). Der Jahresbezug würde bei 365.267,36 EUR liegen und somit um rd. 19 % den Jahresbezug des Bundeskanzlers von 306.451,60 EUR überschreiten.

Die Bestimmung des § 26 WGG orientiert sich am ehemaligen Dienstklassensystem des Bundes; eine Anpassung an das Bundes-Besoldungsreformgesetz 1994, das in den höchsten Funktionsstufen nur mehr ein Fixgehalt vorsieht, erfolgte bislang nicht. Seit 1993 erhalten Sektionsleitungen im Bundesdienst monatliche Fixbezüge (All-In), die unter den Grenzen des noch für gemeinnütziger Bauvereinigungen angewendeten Dienstklassensystems liegen (ab März 2018 in der höchsten Funktionsgruppe und in den ersten fünf



GZ 303.031/001–P1–3/18

Seite 3 / 5

Dienstjahren 9.960,00 EUR und ab dem sechsten Dienstjahr 10.690,90 EUR). Der derzeitige Jahresbezug einer Sektionsleiterin bzw. eines Sektionsleiters liegt daher vergleichsweise ab dem sechsten Dienstjahr bei 149.672,60 EUR.

Der RH erinnert daher an seine Empfehlungen an das BMWFW („GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 27):

- Es wären bei der Regelung der Bezugsgrenzen von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf eine Präzisierung und Anpassung des § 26 WGG an die aktuellen Fixbezüge des Bundes hinzuwirken.
- Eine Jahresbezugsgrenze mit allen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen (ausgenommen Aufwandsentschädigungen und Reisegebühren) wäre festzulegen.

3. Leistungsprämien

Die geplante Beschränkung von Leistungsprämien auf ein Höchstausmaß von drei Monatsgehältern auf Grundlage des § 26 WGG sieht der RH grundsätzlich positiv. Seiner Ansicht nach wäre aber nur bei Vereinbarung eines Gesamtjahresbezuges mit All-In-Bezügen Vergleichbarkeit und Transparenz hinsichtlich der Angemessenheit der Bezüge von Mitgliedern von Leitungsorganen innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gewährleistet. Dies entspricht auch den Bestimmungen der Bundes-Vertragsschablonenverordnung, die einen Prozentsatz des Jahresbezuges für Leistungsprämien vorsieht. („Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/62, TZ 17).

4. Tochter- und Beteiligungsgesellschaften

Die nunmehrige Klarstellung, dass die Bezugsgrenzen des § 26 WGG auch bei Mehrfachstätigkeiten eines Mitglieds des Vorstands oder der Geschäftsführung bei Tochterunternehmen und Beteiligungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (auch bei gewerblichen Tochterunternehmen) zur Anwendung kommt, beendet eine bisherige Rechtsunsicherheit.

5. Fachliche Eignung von Organmitgliedern

Der Entwurf legt weiters fest, dass bei der Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder gemeinnütziger Bauvereinigungen neben der fachlichen und persönlichen Qualifikation der Mitglieder, abhängig von der Struktur und dem Geschäftsfeld der Bauvereinigung, auch auf eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten sei. Bei der Beurteilung, ob die mit der Geschäftsführung einer Bauvereinigung zu betrauenden Personen und die Mitglieder des Aufsichtsrats Gewähr für eine ordnungsmäßige Organwalterschaft bieten, sei vor allem davon auszugehen, ob die fachliche Eignung aufgrund ihrer Ausbildung oder ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit anzunehmen ist.

In diesem Zusammenhang verweist der RH darauf, dass die WGG-Novelle 2016 die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort ermächtigte Richtlinien zu erlassen, die unter Berücksichtigung üblicher Verhältnisse und Regelungen in anderen Branchen Vorschriften über die persönliche Eignung und



Zuverlässigkeit von Aufsichtsräten, Vorständen, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern, Prokuristinnen und Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten von gemeinnützigen Bauvereinigungen enthielten (§ 24 Abs. 2 WGG). Nach den Gesetzeserläuterungen sollte die Zuverlässigkeitsvoraussetzung an die Regelungen im Bankenbereich angelehnt werden. Der RH verweist darauf, dass entsprechende Regelungen im Bankenbereich weiter gehen und etwa auch ein Hearing von Organwaltern und leitendem Personal vorsehen, um deren Eignung und Zuverlässigkeit sicherzustellen.

6. Corporate Governance Kodex

Der Entwurf sieht weiters vor, dass gemeinnützige Bauvereinigungen einen jährlichen Corporate Governance–Bericht zu erstellen haben und sich ab einer bestimmten Unternehmensgröße zu einem in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex bekennen. Weiters stellt er inhaltliche Anforderungen an einen allfälligen branchenbezogenen Corporate Governance Kodex.

Der RH erachtet allgemein zugängliche Richtlinien für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über eine verantwortungsvolle Unternehmensführung in Anlehnung an internationale und nationale Standards als positiv. Er hält es jedoch nicht für zweckmäßig, dass entweder keine (für kleine Unternehmen) oder unterschiedliche Kodices innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Anwendung kommen und befürwortet den geplanten einheitlichen Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.

7. Empfehlungen des RH, deren Umsetzung zugesagt oder noch offen ist, die im Entwurf jedoch unberücksichtigt bleiben

Aus Anlass der vorliegenden Begutachtung verweist der RH auf im Entwurf unberücksichtigt gebliebene Empfehlungen:

- Das BMWFW sollte bei der Regelung der Bezugsgrenzen von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf eine Präzisierung und Anpassung des § 26 WGG an die aktuellen Fixbezüge des Bundes hinwirken.
- Das BMWFW sollte eine Jahresbezugsgrenze mit allen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen (ausgenommen Aufwandsentschädigungen und Reisegebühren) festlegen.

(„GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 27).

- Das BMWFW sollte die in der Gebarungsrichtlinienverordnung verwendeten Begriffe klar definieren und konkrete Abstufungskriterien zur Berechnung bzw. Staffelung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen vorsehen.
- Das BMWFW sollte nähere Bestimmungen für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Geschäftsführung (insbesondere die Höhe der Bezüge und sonstigen Vergütungen) in die Prüfungsrichtlinienverordnung aufnehmen und für eine transparente Darstellung der Prüfung der Einhaltung der Bezugsgrenzen nach § 26 WGG sorgen.



GZ 303.031/001-P1-3/18

Seite 5 / 5

(„Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/62, Schlussempfehlungen 1 und 2).

Mit freundlichen Grüßen

Für die Präsidentin:

SCh. Dr. Robert Sattler

Leiter der Prüfungssektion 1

F.d.R.d.A.:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Sattler'.