

EINSCHREIBENvorab per E-Mail: POST.V7_19@bmdw.gv.at
c/c: begutachtungsverfahren@parlament.gv.atBundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019
Stubenring 1
1010 WienWien, am 10. Mai 2019
Telefon: +431 / 217 01 – 8110
vorstand@vorsorgekasse.at**Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019);**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Dr. Schramböck,

wir beziehen uns auf das Schreiben mit der Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019 und erlauben uns binnen offener Frist wie folgt Stellung zu nehmen:

Den Erläuterungen zufolge soll die Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Wesentlichen der Sicherstellung eines leistbaren Wohnens für breite Bevölkerungsschichten, der Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände und dem Schutz der gemeinnützigen Vermögenswidmung dienen. Diese Ziele sind aus sozialpolitischen und volkswirtschaftlichen Gründen zu begrüßen.

Um jedoch die mit der Novelle verfolgten Ziele auch langfristig erreichen zu können, sollten die bestehenden Regelungen hinsichtlich der vermögensrechtlichen Behandlung von Gesellschaftern einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft in § 10 WGG dahingehend ergänzt werden, dass institutionelle Investoren auch in Zukunft dem gemeinnützigen Wohnungswesen langfristig Kapital zur Verfügung stellen können.

Zu § 10 (Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder)

Die aktuellen Regelungen zur vermögensrechtlichen Behandlung der Gesellschafter einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft sind insofern reformbedürftig, als die Gesellschafter bei einem Ausscheiden aus der Gesellschaft **selbst nach vielen Jahrzehnten** bloß die eingezahlte Einlage und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.

LEITBETRIEBE AUSTRIA
www.leitbetriebe.at

GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Seite 2 von 5

Aus diesem Grund ist der gemeinnützige Wohnbau gerade für langfristig orientierte Investoren nicht attraktiv. Kleinaktionäre von börsennotierten Gesellschaften haben in diesem Zusammenhang bereits die Frage aufgeworfen, ob der Vorstand einer Gesellschaft, die gemeinnützigen Bauvereinigungen langfristig Kapital ohne Wertesicherung zur Verfügung stellt, seine Befugnis missbraucht und dadurch die Gesellschaft am Vermögen schädigt (§ 153 StGB).

Diese unzeitgemäßen Bestimmungen im WGG führen dazu, dass gemeinnützige Bauvereinigungen in Zukunft praktisch nur noch schwer Zugang zu neuem Kapital haben werden und dadurch der notwendige Bedarf an leistbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten nicht in dem erforderlichen Ausmaß bereitgestellt werden kann.

Durch eine geringe Anpassung von § 10 WGG – nämlich dahingehend, dass die Gesellschafter bei ihrem Ausscheiden ihre Einlage im wesentlichen wertgesichert zurückerhalten – kann das erforderliche Eigenkapital von langfristig orientierten Investoren mobilisiert und die Leistungsfähigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen sichergestellt bzw. im notwendigen Umfang gesteigert werden. Nur so lässt sich der erwünschte preisdämpfende Effekt des gemeinnützigen Wohnbaus für den gesamten Wohnungsmarkt in Österreich langfristig erreichen.

Die vorgeschlagene Änderung im WGG würde es auch Pensions- und Vorsorgekassen ermöglichen, verstärkt in gemeinnützigen Wohnbau zu investieren. Bisher ist es kaum gelungen, diesen Umstand in Verbindung mit der langfristig ausgerichteten Veranlagung von Pensions- und Vorsorgekassen zu nutzen.

Zu diesem Zweck soll – beschränkt auf Bauvereinigungen in der Form einer Kapitalgesellschaft – zukünftig ein autonom zu wählendes Modell etabliert werden.

Es wird daher vorgeschlagen, dass

- für die bisherigen Einlagen als auch für die zusätzlich geleisteten Einlagen samt der im Zeitablauf entstehenden Valorisierungsbeträge eine **Substanzwert sichernde Indexierung entsprechend dem VPI** (jedoch ohne Wertminderung und erhöhend maximal im Ausmaß von jährlich 3%) und
- gleichzeitig und quasi "im Ausgleich" eine **Reduktion der ausschüttungsfähigen Erträge** per anno erfolgt, wobei anstelle eines Zinssatzes von 3,5% bis 5% nur ein solcher von **2% bis 3,5%** zur Anwendung gelangt. Als Bezugsgröße für die Veränderung dieses Zinssatzes innerhalb der Bandbreite wurde gemäß § 1 UDRBG die "Sekundärmarktrendite Bund" (SMR-B) mit 1. April 2015 durch die "Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen" (UDRB) ersetzt.

In diesem Fall soll die wertgesicherte Einlage die Höchstgrenze für einen zulässigen Kaufpreis sein.

GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Seite 3 von 5

Gegenüber den geltenden Regelungen der §§ 10 und 10a WGG, die für alle Genossenschaften unternehmensbezogen und für nicht modellgemäß Eigenkapital erhöhende (Anteils) Eigentümer von Kapitalgesellschaften weiterhin und ausschließlich anzuwenden sind, führt das neue Modell dazu, dass die §§ 10 und 10a mit der Besonderheit anzuwenden sind, als

- a. gemäß § 10 Abs. 1 der zulässige Prozentsatz für den jährlich verteilbaren Gewinn im neuen Modell nicht 3,5% bis 5% (wie aktuell), sondern nur 2% bis 3,5% betragen kann, allerdings bezogen auf zukünftig indexierte Einlagen,
- b. gemäß § 10 Abs. 2 ausscheidende Mitglieder neben der tatsächlich geleisteten (indexierten) Einlage einen entsprechend verringerten Gewinnanteil erhalten,
- c. gemäß § 10 Abs. 3 bei Auflösung einer gemeinnützigen Bauvereinigung das zu § 10 Abs. 2 Gesagte gilt,
- d. gemäß § 10a Abs. 2 lit. a unter "eingezahlte Einlagen", nur in einem WGG-rechtlichen Sinn alle modellgemäß ursprünglich oder nachträglich kapitalerhöhend, tatsächlich geleisteten Einlagen samt der im Zeitablauf entstehenden Valorisierungsbeträge zu verstehen sind und
- e. § 10a Abs. 2 lit. b und c und Abs. 3 weiterhin uneingeschränkt gelten.

Von einer Kapitalerhöhung gemäß dem neuen § 10 (und damit auch der Möglichkeit einer Indexierung samt der übrigen Rechtsfolgen) ist ab dem Zeitpunkt auszugehen, ab dem aufgrund Beschlusses einzelner oder aller Eigentümer zugunsten einer Kapitalerhöhung (abhängig und auf Basis der jeweils geltenden unternehmensrechtlichen Vorschriften) das zusätzliche Eigenkapital auch tatsächlich bar und in vollem Umfang einbezahlt worden ist.

Praktisch müsste dazu nur folgender Absatz in § 10 eingefügt werden:

"(7) Bei Kapitalgesellschaften gilt ab dem Tag einer Kapitalerhöhung nach dem 1.1.2020 im Ausmaß von mindestens 5% des im Jahresabschluss der Bauvereinigung ausgewiesenen Eigenkapitals (Grund- bzw. Stammkapital zuzüglich Rücklagen und Bilanzgewinn sowie abzüglich Bilanzverlust), mindestens jedoch EUR 1.000.000.-, als Ausschüttungsbasis das Stamm- oder Grundkapital (eingezahlte Einlagen im Sinne der Absätze 1 bis 3) ab dem der Kapitalerhöhung folgenden 1.1. als wertgesichert. Das bedeutet, dass sich die Ausschüttungsbasis jährlich entsprechend der Veränderung des von der Statistik Austria GmbH oder ihrer Nachfolgerorganisation verlautbarten Jahresdurchschnittswertes des Verbraucherpreisindex 2015 – sollte dieser nicht mehr veröffentlicht werden, des an seine Stelle tretenden Index oder eines nach ähnlichen Kriterien gebildeten Indexes – gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des jeweils vorvergangenen Jahres erhöht. Sollte diese Erhöhung jeweils in einem Jahr 3 vH übersteigen, so sind zum jeweiligen 31.12. maximal 3 vH zu berücksichtigen. Sollte die Indexveränderung eine Verminderung ergeben, so ist diese nicht zu berücksichtigen. Die Valorisierungsbeträge gelten bezogen auf die § 10 Abs. 2 und 3 und § 10a Abs. 2 als bar eingezahlt. Es darf nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf diese wertgesicherte Ausschüttungsbasis, den Zinssatz von grundsätzlich 2 vH übersteigt. Dieser erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um 2,5 Prozentpunkte verminderte Periodenschnitt der „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt. Dieser Zinssatz ist aber jedenfalls mit 3,5 vH begrenzt."

GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Seite 4 von 5

Zu § 10a (Erwerb von Anteilen)

Entsprechend der Einfügung des neuen Abs. 7 in § 10 sollte hier Abs. 2 lit. a ergänzt werden, sodass er lautet:

„a) der Kaufpreis oder – bei Einbringung als Sacheinlage – die Bewertung der eingezahlten Einlagen und im Falle des § 10 Abs. 7 die wertgesicherten Einlagen übersteigt.“

Betriebliches Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetz (BMSVG)

Um Betrieblichen Vorsorgekassen eine Investition in den gemeinnützigen Wohnbau zu ermöglichen, wäre es notwendig, das BMSVG zu novellieren.

Einerseits erscheint eine Kategorisierung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 4 BMSVG (sonstige Forderungswertpapiere sowie Beteiligungswertpapiere) möglich. Andererseits erscheint eine Kategorisierung im Sinne des § 30 Abs 2 Z 8 BMSVG (sonstige AIF) möglich.

Die europarechtliche Definition eines AIF ist rechtsformneutral und sehr weit (§ 2 Abs 1 Z 1 lit a AIFMG):

„AIF“ ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Teilfonds, der a) von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, ohne dass das eingesammelte Kapital unmittelbar der operativen Tätigkeit dient,“

Da nach dem Entwurf geplant ist, dass gemeinnützige Wohnbaugesellschaften Geld von Investoren einsammeln, ist es argumentierbar, dass es sich um AIF handelt.

Beide Kategorien (sonstige AIF und Beteiligungswertpapiere) haben unterschiedliche quantitative Grenzen (vgl. § 30 Abs 3 BMSVG), so dass derzeit keine Investition mit Rechtssicherheit möglich erscheint, weil unklar ist, welche quantitativen Grenzen anzuwenden sind.

Um es Betrieblichen Vorsorgekassen zu ermöglichen, sich am gemeinnützigen Wohnbau am Standort Österreich zu beteiligen, empfehlen wir, dass in **§ 30 Abs 2 BMSVG** eine eigene Kategorie eingefügt wird:

„(2) Die Veranlagung des einer Veranlagungsgemeinschaft zugeordneten Vermögens darf nur in folgenden Vermögensgegenständen erfolgen:

{...}

9. Beteiligung an einer Bauvereinigung iSv § 1 Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.“

BMDW-50.110/0052-VI7/2019

Seite 5 von 5

Weiters müsste eine quantitative Grenze in **§ 30 Abs 3 BMSVG** vorgesehen werden:

„(3) Die Veranlagungen des Abs. 2 dürfen nur unter den folgenden Voraussetzungen und Beschränkungen erfolgen:

[...]

10. Veranlagungen in Vermögenswerten gemäß Abs. 2 Z 9 sind mit höchstens 10 vH des der Veranlagungsgemeinschaft zugeordneten Vermögens begrenzt.“

Wir danken im Vorhinein.

Freundliche Grüße

VBV – Vorsorgekasse AG

KR Mag. Andreas Zakostelsky eh
Vorsitzender des Vorstandes

Ing. Mag. Martin A. Vörös, MBA eh
Mitglied des Vorstandes



IV Mag. Peter Eitzenberger
Prokurist



IV Mag. Dietmar Sedelmaier
Prokurist