



An das
Bundesministerium für
Bildung, Wissenschaft und Forschung
p.a. cornelia.dunst@bmbwf.gv.at

A-1080 Wien
Strozzigasse 6-8
www.stuwo.at
FN 111261 W
Handelsgericht Wien
UID-Nr. ATU 55489803
Tel.: +43 (0)1/ 404 93 – 620
Fax: +43 (0)1/ 404 93 – 678
vorstand@stuwo.at

**Für Informationen zu unseren
Wohnheimen wählen Sie bitte:**

Heimplatzbewerbung

Strozzigasse 6-8
1080 Wien
Tel.: +43 (0)1/ 404 93 – 618
Fax: +43 (0)1/ 404 93 – 678
bewerbung@stuwo.at

Betrifft: **Stellungnahme zum Entwurf einer
Novelle des Studentenheimgesetzes**

Wien, 05.11.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung übermittelte mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 den Entwurf einer Novelle zum Studentenheimgesetz.

Vorab dürfen wir festhalten, dass die Novelle insgesamt sehr gelungen ist. Ziel der Novelle ist es offensichtlich, die Chancengleichheit zwischen gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten und gewinnorientierten, gewerblichen Studentenheimbetreibern am Markt wiederherzustellen, da teilweise ein zu hoher Ermessensspielraum in der Anwendung bestimmter Regularien besteht, die zu Wettbewerbsverzerrungen führen.

Nachfolgende Stellungnahme wird erstattet.

Besondere Berechnungsvorschrift zur Errechnung der URG-Kennzahl "Fiktive Schuldentilgungsdauer" für gemeinnützige Studentenheimbetreiber

Konkret soll im Studentenheimgesetz im § 17a folgender Abs. 2 eingefügt werden:

„§ 17a. (2) Verbindlichkeiten eines Studentenheimbetreibers (§ 3), die der langfristigen Finanzierung von Studentenheimen (§ 2) dienen und dem Entgelt für die Benützung (§ 13) zugrunde liegen, sind bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs.1 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Ausfallsrisiko an Benützungsentgelten entspricht.“

Studentenheime werden von gemeinnützigen Studentenheimbetreibern ausnahmslos langfristig finanziert. Die aufgenommenen langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich - neben dem im Verhältnis zu den Fremdmitteln geringen Einsatz von Eigenmitteln - zusammen aus Darlehen der öffentlichen Hand, sowie aus langfristigen Darlehen, welche über den Kapitalmarkt aufgenommen werden. Die Laufzeit dieser Darlehen beträgt mindestens 20 Jahre. Der weitaus überwiegende Teil der in der gemeinnützigen Branche aufgenommenen Darlehen hat jedoch eine Laufzeit von 25 bis maximal 35 Jahren.

Die so aufgenommenen langfristigen Verbindlichkeiten der gemeinnützigen Studentenheimbetreiber werden über die laufenden Benützungsentgelte, die zusätzlich unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung bei gemeinnützigen Studentenheimbetreibern festgelegt werden, finanziert.

Generell gilt, je kürzer die Finanzierung, desto höher ist die Tilgungsbelastung der Heimträger durch die aufgenommenen Darlehen über das Benützungsentgelt. Andererseits gilt, je länger die Finanzierung, desto niedriger ist die Tilgungsbelastung und somit auch das den Studenten über den Studentenheimbetreiber/-träger zulässigerweise verrechnete Benützungsentgelt.

Mit gegenständlichen Abs.2 NEU soll nunmehr klargestellt werden, dass langfristig aufgenommene Verbindlichkeiten bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 URG (Unternehmensreorganisationsgesetz) nur in dem Ausmaß zu berücksichtigen sind, das dem Ausfallsrisiko an Benützungsentgelten beim Studentenheimbetreiber entspricht.

Die Ursache der Forderung liegt darin, dass das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) vorsieht, dass die fiktive Entschuldungsdauer (Kreditrückzahlungen) maximal 15 Jahre nach § 22 URG sein darf. Aufgrund des langfristig orientierten Geschäftsmodells gemeinnütziger Studentenheimbetreiber/-träger ist diese Kennzahl für die gemeinnützige Studentenheimbranche denkbar ungeeignet und entbehrt aufgrund des Geschäftsmodells der gemeinnützigen Studentenheimbetreiber/-träger auch jeder sachlichen Rechtfertigung.

Zur Regelung im URG

Mit Art XI des IRÄG 1997 BGBl 1997/114 wurde das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) mit Wirkung ab 1. Oktober 1997 eingeführt. Ziel dieses Gesetzes war ursprünglich die Eindämmung der Zuwachsraten an Insolvenzen und damit die Schaffung verbesserter struktureller Bedingungen für die österreichische Wirtschaft einerseits durch Einführung eines bei Gericht zu beantragenden Reorganisationsverfahrens und andererseits durch Schaffung eines Frühwarnsystems mit Haftungsbestimmungen. Die Haftungsbestimmungen finden sich in den § 22 bis § 28 URG und normieren eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung der vertretungsbefugten Unternehmensorgane.

Die Haftung trifft organschaftliche Vertreter bei prüfpflichtigen juristischen Personen, die ein Unternehmen betreiben. Diese haben unverzüglich bei Erhalt eines Berichtes des Abschlussprüfers mit Feststellung der Unter- bzw Überschreitung der aus dem Jahresabschluss ermittelten Kennzahlen nach § 22 Abs 1 Z 1 URG (Unterschreitung der Eigenmittelquote von 8%; Überschreitung der fiktiven Schuldentilgungsdauer von 15 Jahren) grundsätzlich ein Reorganisationsverfahren einzuleiten.

Tun sie dies nicht, so haften sie zur ungeteilten Hand, wenn innerhalb von zwei Jahren ein Konkurs- oder Ausgleichsantrag gestellt wird, der zur Eröffnung des Konkurses bzw. zur Abweisung mangels kostendeckenden Vermögens führen sollte.

Die haftungsbegründende gesetzliche Vermutung des Reorganisationsbedarfs liegt gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG vor, wenn die Eigenmittelquote (§ 23 URG) weniger als 8% und die fiktive Schuldentilgungsdauer (§ 24 URG) mehr als 15 Jahre beträgt. Es müssen beide Kennzahlen verfehlt werden, damit ein Reorganisationsbedarf - mit der Folge der Verpflichtung zur Einleitung eines Reorganisationsverfahrens - vermutet werden kann.

Mit der fiktiven Schuldentilgungsdauer soll die Finanzkraft der Unternehmen beurteilt werden. Es werden die Schulden des Unternehmens (abgeleitet aus der Unternehmensbilanz) durch den Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung nach UGB) dividiert. Die Kennzahl vermittelt eine Vorstellung von der Zeit, welche theoretisch erforderlich wäre, um alle eingegangenen Schulden wieder abzubauen.

Langfristiges Geschäftsmodell der Branche der gemeinnützigen Studentenheimträger/Studentenheimbetreiber

Aufgrund der typischen langfristigen Finanzstruktur von gemeinnützigen Studentenheimträgern/Studentenheimbetreibern ergibt sich, dass die Schuldentilgungsdauer regelmäßig weit über fünfzehn Jahre liegt. Dies ist darin begründet, dass in großem Ausmaß langfristige Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung aufgenommen werden, welche nach dem Kostendeckungsgrundsatz (siehe dazu auch ausdrücklich den § 13 Abs. 2 StudHG NEU) durch die Entgelte der überlassenen Mieträumlichkeiten fristenkongruent rückgeführt werden. In den Gewinn- und Verlustrechnungen der gemeinnützigen Studentenheimbetreiber führen Gebarungsvorschriften nach dem Kostendeckungsgrundsatz regelmäßig zur annähernden Erfolgsneutralität, da den Aufwendungen Abschreibung und Fremdmittelzinsen bzw. den Herstellungskosten gleiche Entgelte auf der Ertragsseite gegenüberstehen. Daraus wird deutlich, dass in der gemeinnützigen Branche der Studentenheimträger/Studentenheimbetreiber überhaupt nicht beabsichtigt ist, sämtliche Schulden aus dem Mittelüberschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu decken. Vielmehr werden "Studentenwohnbauschulden" aus den beschriebenen zweckgebundenen Einnahmen („Benützungsentgelten“) - sofern die Einheiten vergeben sind, ansonsten ist das Leerstandsrisiko zu beachten - gedeckt und nur die restlichen Verbindlichkeiten kaufmännisch aus dem Mittelüberschuss getilgt.

Zudem lässt das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Studentenheimträger schwieriger den Aufbau von Eigenmitteln im Vergleich zu gewinnorientierten gewerblichen Studentenheimträgern zu. Gewerbliche Studentenheimträger unterliegen derzeit keinerlei Beschränkungen hinsichtlich ihres Mietzinses, der den Studenten und Studentinnen jeden Monat verrechnet wird. Gemeinnützige Träger verlangen regelmäßig nur einen Pauschalmietzins, der zusätzlich unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung bei gemeinnützigen Studentenheimbetreibern festgelegt wird.

Schlussfolgerung

Der Gesetzgeber soll in Berücksichtigung dieses Sachverhaltes einen neuen § 17a Abs 2 NEU einfügen und bestimmen, dass in Abweichung zu den Berechnungsvorschriften des § 24 URG bei Ermittlung der Schulden zum Bilanzstichtag die langfristigen Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung der Studentenwohnheime - ausgenommen jene der (voraussichtlich) leer stehenden Miet- und Eigentumseinheiten (im Gesetzestext NEU oben: „Ausfallsrisiko an Benützungsentgelten“) - ausgeschieden werden können.¹

Offensichtliches Kernanliegen dieser Novelle des Studentenheimgesetzes ist es leistbares Wohnen in Studentenwohnheimen auch künftig – gerade auch in den Ballungsräumen Österreichs - ermöglichen zu wollen. Die STUWO als gemeinnütziger Studentenheimträger stellt sich vorbehaltlos hinter dieses wichtige Anliegen. Die richtigen Rahmenbedingungen müssen jedoch von der Politik dafür bereitgestellt werden. Wir bitten daher ausdrücklich um Berücksichtigung unserer Forderung und verbleiben

Hochachtungsvoll



Mag. Walter Tancsits e.h.
Vorstand

¹ Obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich angeführt, sind zur korrekten modifizierten Berechnung sinngemäß bei der Ermittlung des Mittelüberschusses aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auch die Leerstandskosten der zum Bilanzstichtag leerstehenden Einheiten einzubeziehen.