

St. Wolfgangger Tage 2023



Der GBV-Corporate Governance Kodex

ausgewählte Themen

15.09.2023

Alois Feichtinger



GBV-Corporate Governance Kodex



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



Corporate Governance

['kor-p(ə-)rət 'gə-vər-nən(t)s]

The system of rules, practices, and processes by which a firm is directed and controlled.

 Investopedia



GBV-Corporate Governance Kodex



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



GBV-Corporate Governance Kodex



- Zusammenfassung der Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung mit der Zielsetzung nachhaltiger Wertschaffung und des Wohlwollens der Stakeholder
(rechtliche Bestimmungen sind durch *Kursivschrift* erkenntlich)
- bringt das Selbstverständnis der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum Ausdruck
- führt zu mehr Transparenz
- stärkt dadurch das Vertrauen der Stakeholder und der Öffentlichkeit in die Branche
- unterscheidet zwischen verpflichtenden (hat/muss) und empfohlenen (soll/kann) Regelungen



GBV-CGK

rechtliche Verpflichtung



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Gemäß § 2b Abs 1 GRVO hat die Geschäftsführung (Vorstand) einer GBV **einen jährlichen** Corporate Governance-Bericht zu erstellen.

- Vollständiger Bericht für Geschäftsjahre beginnend nach dem 31.12.2020 für alle mittleren und großen GBVs (> § 221 Abs 1 UGB*) unter Nennung eines in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex

*Überschreitung von 2 der 3 genannten Kriterien:

Umsatz	> € 10 Mio
Bilanzsumme	> € 5 Mio
MitarbeiterInnen im JahresØ	> 50

- „Light-Version“ für alle kleinen GBVs
(Angaben zu: wirtschaftlichen Eigentümern, Treuhandschaften, Zusammensetzung Geschäftsführung/Vorstand, Zusammensetzung Aufsichtsrat sowie seiner Ausschüsse, frauenfördernden Maßnahmen).



GBV-CGK
ausgewählte Einzelthemen



Finanzgebarung



GBV-CGK

Finanzgebarung



- ist risikoavers auszurichten.
- *Minimierung der Risiken stärker gewichten als die Optimierung der Erträge*
- Beachtung der Bestimmungen der KÖSt-Richtlinie (KStR-2013, Rz 241).
- vorzugsweiser Einsatz von Eigenmitteln im Bestand
- *risikogestrente Veranlagung im Ausmaß angemessener Liquiditätsreserven*



GBV-CGK
ausgewählte Einzelthemen

Vergabe von Wohnungen



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



GBV-CGK

Vergabe von Wohnungen



- *grundsätzlich unbefristet*
- *nach objektiven Kriterien (insb. Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße und Einkommensverhältnisse der Wohnungswerber)*
- *Bevorzugung von Gewaltopfern ist zulässig*
- Eine vom Aufsichtsrat genehmigte Vergabepolitik ist einzuhalten.
(soweit nicht die Vergabe förderungsbedingt von dritter Seite erfolgt)
- Grundsätzliche Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung auch bei aus- oder freifinanzierten Objekten (unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG)
- Bei der Verwertung von freifinanzierten Wohnungen ist unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitserfordernisses ein Abgehen von den Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung möglich.



GBV-CGK
ausgewählte Einzelthemen

Vergabe von Aufträgen



GBV-CGK

Vergabe von Aufträgen



- *Bei Anschaffungen größeren Umfangs, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, sowie bei Vornahme baulicher Maßnahmen mit erheblichem finanziellem Aufwand und für Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind*
- *mindestens drei Angebote*
- *von voneinander unabhängigen Anbietern einzuholen.**

*

1. Als unabhängig gelten Unternehmen und Personen, die nicht nahe stehend im Sinne der AFRAC-Stellungnahme 10 bzw. des IAS 24 sind.
2. Die Verpflichtung zur Einholung von mindestens drei Angeboten bedeutet, dass die GBV entsprechende Bemühungen schuldet.



GBV-CGK

Vergabe von Aufträgen



- *Die Festlegung von unternehmensspezifischen Betragsgrenzen ist möglich.*
- Rahmenverträge (zB im Bereich der laufenden Instandhaltung oder Versicherung von Objekten) für adäquate Zeiträume sind zulässig.
- Anschlussaufträge (zB im Baubereich) sind möglich, wenn dies bereits Gegenstand der Angebotseinholung war.
- Die Bestimmungen des BVergG betreffen nur GBVs, die aufgrund besonderer Umstände in Ausnahmefällen zur Einhaltung dieser Bestimmungen verpflichtet sind.*

* GBVs unterliegen als Betriebe gewerblicher Art grundsätzlich nicht dem BVergG



GBV-CGK
ausgewählte Einzelthemen

Bezügebandbreiten



GBV-CGK

Bezügebandbreiten



§ 2b GRVO

(4) In einem branchenbezogenen Corporate Governance Kodex sind unter Beachtung des Höchstbetrages gemäß § 1 Abs. 3 Bandbreiten für die Angemessenheit der Bezüge von Mitgliedern des Vorstands sowie der Geschäftsführung gemäß den §§ 25 und 26 WGG darzustellen.

...

Für ein nur in begründeten Einzel- und Ausnahmefällen, beispielsweise bei deutlich über dem Branchendurchschnitt liegender Bau- und Sanierungsleistung, mögliches, befristetes Abweichen im Ausmaß von maximal 15 vH und dessen Voraussetzungen ist ein Katalog von Kriterien aufzustellen.

(5) Den in einem branchenbezogenen Kodex getroffenen Vorgaben ... ist unbeachtlich der Ausnahme-Bestimmungen ... nachzukommen.



GBV-CGK

Bezügebandbreiten



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

GBV-Größenklassen für Gehaltsbandbreiten

kleine GBV (bis 50 %)	mittlere GBV (bis 75 %)	große GBV (bis 100 %)
zwei von drei nachfolgenden Kriterien NICHT überschritten	zwei der drei Kriterien der kleinen GBV überschritten und zwei der drei nachfolgenden Kriterien NICHT überschritten	zwei der drei Kriterien der mittleren GBV über- schritten
2.000 verwaltete Whg.	8.000 verwaltete Whg.	8.000 verwaltete Whg.
€ 5 Mio Bilanzsumme	€ 20 Mio Bilanzsumme	€ 20 Mio Bilanzsumme
€ 10 Mio Umsatzerlöse	€ 40 Mio Umsatzerlöse	€ 40 Mio Umsatzerlöse



GBV-CGK

Bezügebandbreiten



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Die Regelungen zu den Gehaltsbandbreiten im GBV-CGK sind beim Abschluss von Verträgen bei Bestellung von neuen Mitgliedern des Vorstands sowie von neuen Geschäftsführern in nach dem 1. Juli 2022 beginnenden Geschäftsjahren zu berücksichtigen.



GBV-CGK

Corporate Governance Bericht



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



GBV-CGK

Corporate Governance Bericht



zusätzliche Angaben zum CG-Bericht „light“:

- angewandter Kodex
- bei Abweichung von Empfehlungen, Angabe der Gründe
- Kompetenzverteilung der Geschäftsführer/Vorstände
- Datum der Bestellung zum GF/VStd
- Mitgliedschaft von GF/VStd in GF/VStd oder AR anderer Unternehmen
- die Vergütung (Gesamtbezüge) der GF/des VStd*
- Vergütungen des Aufsichtsrates

* Betreffen die Angaben weniger als drei Personen, so dürfen sie unterbleiben.



GBV-Corporate Governance Kodex



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

<https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>

Alois Feichtinger

