



# **Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen**

## Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung

Fassung 12/2020

Laut Beschluss der Delegiertenversammlung des  
Österreichischen Verbandes  
gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband  
vom  
03.12.2020



## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Geltungsbereich	5
3. Organe	6
3.1. General-/Hauptversammlung	6
3.1.1. Eignung der Eigentümer	7
3.1.2. Offenlegung der Eigentümer	7
3.2. Geschäftsführung/Vorstand	7
3.2.1. Zusammensetzung und Vertretung nach außen	7
3.2.2. Aufgaben und Zuständigkeiten	8
3.2.3. Auswahl und Bestellung der Geschäftsführer/Vorstände	10
3.2.4. Dienstverträge und Bezüge der Geschäftsführer/Vorstände	11
3.2.5. Interessenskonflikte der Geschäftsführer/Vorstände	12
3.3. Aufsichtsrat	13
3.3.1. Auswahl der Mitglieder	13
3.3.2. Aufgaben	14
3.3.3. Ausschüsse des Aufsichtsrates	16
3.3.4. Vergütung	16
3.3.5. Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates	17
3.4. Zusammenwirken von Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat	17
4. Controlling und Berichtswesen	19
4.1. Operatives Controlling	19
4.2. Strategisches Controlling	19
4.3. Anlassbezogene Berichte	20
5. Rechnungswesen und -legung	20
5.1. Internes Kontrollsystem (IKS)/interne Revision	20
5.2. Verfügung über Bankkonten	21
5.3. Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen	21
6. Finanzgebarung	22
7. Kommunikation und Datenschutz	22
8. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	22
9. Vergabe von Wohnungen	23
10. Vergabe von Aufträgen	23
11. Sonderbestimmungen für Genossenschaften	24
12. Aufsicht und Prüfung	25
13. Corporate Governance-Bericht	26
14. Transparenz- und Offenlegungspflicht	27
15. Schlussbestimmungen	27



Anhang 1 Muster Erklärungen vor der Wahl in den Aufsichtsrat

Anhang 2 GBV-Bildungsrichtlinie

Anhang 3 Der COSO-Leitfaden zur internen Kontrolle der Finanzberichterstattung

Anhang 4 Muster Compliance Bericht gemäß § 9a Abs 6 WGG



## 1. Einleitung

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erfüllt mit einem Anteil von mehr als 35% am österreichischen Mietwohnungsmarkt und als wesentlicher Anbieter und größter Verwalter von Eigentumswohnungen eine bedeutende gesamtwirtschaftliche Funktion. Die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG] festgelegten Regeln und hier insbesondere der im § 1 Abs 3 festgelegte Generationenausgleich verbunden mit dem Kostendeckungs- und dem Vermögensbindungsprinzip sichern die Funktionsfähigkeit des österreichischen Wohnungsmarktes.

Daraus erwächst eine besondere gesellschaftliche Verantwortung dieser Unternehmen, die in dem vorliegenden Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen [idF kurz GBV-CGK] ihren Niederschlag findet.

Der GBV-CGK enthält und verweist auf [a] wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung der Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft [inkl. deren Beteiligungsunternehmen] und [b] anerkannte Standards verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll zu mehr Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen fördern.

Rechtlich stellen die Regelungen des GBV-CGK nach Beschluss der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband im Sinne der Richtlinienkompetenz der Delegiertenversammlung gemäß § 9a Abs 14 der Verbandssatzung eine Selbstbindung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen [GBV] dar, deren Beachtung den Organen der GBVs und der Revision bei der Wahrnehmung von Gesellschafterrechten, -pflichten und Überwachungs- bzw. Prüfungsfunktionen obliegt. Es haben daher die zuständigen Organe die Beachtung des Kodex durch Verankerung im Regelwerk des Unternehmens sicherzustellen, soweit nicht beschlossen wird, einen alternativen in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex anzuwenden.

Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Im Text ergibt sich das durch die Verwendung der entsprechenden Begriffe wie "hat/muss" und "soll/kann". Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und



sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. *Bestimmungen die sich aus Gesetzen oder Verordnungen ergeben sind, kursiv gesetzt.*

Eine Abweichung von einer Empfehlung weist bei entsprechender Begründung aber nicht automatisch auf einen "Mangel" in der Unternehmensführung oder Überwachung hin. Abweichungen können aus bestimmten Gründen durchaus notwendig und sinnvoll sein. Die Abweichungen sind in diesem Fall im jährlich zu erstellenden Corporate Governance-Bericht (CG-Bericht) zu dokumentieren und zu begründen.

Der vorliegende GBV-CGK bezieht sich auf alle Unternehmensrechtsformen (Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaft und Genossenschaft), in denen GBVs eingerichtet werden können. Soweit sich die im vorliegenden Kodex verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die gewählte Form für alle Geschlechter.

## **2. Geltungsbereich**

Der GBV-CGK gilt für alle Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ab einer Unternehmensgröße, bei der – unabhängig von der Rechtsform – die Größenmerkmale des § 221 Abs. 1 UGB überschritten werden,<sup>1</sup> und deren Beteiligungsgesellschaften gemäß § 7 Abs 4 und Abs 4b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Dabei sind Beteiligungsgesellschaften gemäß § 7 Abs 4 und Abs 4b WGG jedoch von den Regelungen der Abschnitte 9. (Vergabe von Wohnungen) und 13. (Corporate Governance Bericht – ein solcher ist auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft nicht zu erstellen) ausgenommen. Die im Kodex verwendeten Begriffe „GBV“ und „Unternehmen“ beziehen sich sowohl auf gemeinnützige Bauvereinigungen als auch auf deren Beteiligungsgesellschaften.

Es steht den GBVs aber frei, alternativ zum gegenständlichen CGK den „Österreichischen Corporate Governance Kodex“, den „Public-Corporate Governance Kodex“ oder einen auf Bundesländerebene erlassenen gleichwertigen Kodex anzuwenden.

---

<sup>1</sup> dzt. € 5 Mio. Bilanzsumme, € 10 Mio: Umsatzerlöse, im Jahresdurchschnitt 50 Arbeitnehmer; maßgeblich ist die Überschreitung von zwei dieser drei Kriterien.



Geltung erlangt der GBV-CGK durch die freiwillige Selbstverpflichtung der Unternehmen.<sup>2</sup> Alle GBVs, die die im obigen Absatz genannten Größenmerkmale überschreiten und sich nicht einem anderen in Österreich anerkannten Corporate Governance Kodex unterworfen haben bzw sind, sind daher aufgerufen, sich durch eine öffentliche Erklärung zur Beachtung des Kodex zu verpflichten.

### **3. Organe**

#### **3.1. General-/Hauptversammlung**

Die General-/Hauptversammlung ist oberstes Organ des Unternehmens. Die Gesellschafter/Genossenschafter nehmen ihre Rechte grundsätzlich in der Gesamtheit der Gesellschafter/Genossenschafter durch Beschlussfassung in der General-/Hauptversammlung wahr. *Eine General-/Hauptversammlung hat mindestens einmal jährlich stattzufinden. Alle Entscheidungen der Gesellschafter/Genossenschafter sind schriftlich zu dokumentieren.* Den Gesellschaftern/Genossenschaftern obliegt die Kompetenz zur strategischen Steuerung des Unternehmens im Sinne der Festlegung des Unternehmensgegenstandes innerhalb der Grenzen des WGG.

Die Rechte der Gesellschafter/Genossenschafter ergeben sich grundsätzlich aus den anzuwendenden gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen bzw. satzungsmäßigen Vorschriften. Bei der Wahrnehmung der Rechte der Gesellschafter/Genossenschafter sind neben den allgemeinen und WGG-spezifischen gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu berücksichtigen. Eine sachfremde Einflussnahme der Gesellschafter/Genossenschafter auf die Unternehmensführung und -kontrolle ist unzulässig.

Die General-/ Hauptversammlung soll bei Bestehen eines Aufsichtsrates einen Katalog mit zustimmungspflichtigen Geschäften festlegen. Ein solcher Katalog kann über die bereits gesetzlich vorgesehenen Fälle, in denen eine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates vorgesehen ist, hinausgehen.

---

<sup>2</sup> Jene Regelungen des GBV-CGK, die über gesetzliche/verordnungsmäßige Anforderungen hinausgehen, gelten für alle Rechtsgeschäfte, Handlungen und Organbestellungen einer GBV ab jenem Zeitpunkt, ab dem sie die Anwendbarkeit des Kodex im Wege einer Selbstverpflichtung anerkannt hat.

### **3.1.1. Eignung der Eigentümer**

Zur Information folgen nachstehend auch Ausführungen zur Eignung der Eigentümer einer GBV. Da diese nicht im Einflussbereich der vom Kodex betroffenen Unternehmen steht, ergeben sich hieraus jedoch keine Berichtspflichten im CG-Bericht.

Personen, die rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden sind, aufgrund derer gemäß § 3 Abs 3 GRVO eine berufliche Zuverlässigkeit jedenfalls nicht anzunehmen ist, dürfen nicht Eigentümer einer GBV in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft oder Organmitglieder in einer Eigentümergesellschaft sein. Weiters dürfen Personen nicht Eigentümer oder Organmitglieder eines Eigentümers sein, bei denen im Zusammenhang mit einer früheren Organ- oder Eigentümerstellung bei einer GBV Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit im Sinne des § 24 WGG rechtfertigen. Dies ist insbesondere auch dann der Fall, wenn während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung Mängel festgestellt und diese nicht unverzüglich behoben wurden bzw. wenn der GBV während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 35 WGG entzogen oder eine Übernahme von Anteilsrechten gemäß § 36b WGG vollzogen wurde. *Angehörige des Baugewerbes iSd § 9 Abs 1 WGG dürfen nur maximal ein Viertel der Anteile an einer GBV übernehmen. Tätigkeiten der Vermögensverwaltung bleiben davon unberührt.*

### **3.1.2. Offenlegung der Eigentümer**

*Im jährlichen Corporate Governance Bericht sind Treuhandschaften und treuhandschaftsähnliche Strukturen sowie Stimmrechtsbindungen in der Eigentümersphäre der GBV offenzulegen und ist/sind der/die wirtschaftliche/n Eigentümer [iSd WiEReG] der GBV anzugeben.*

## **3.2. Geschäftsführung/Vorstand**

### **3.2.1. Zusammensetzung und Vertretung nach außen**

*Die Geschäftsführung/der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Bei mehreren Personen hat eine Geschäftsordnung die Geschäftsverteilung und die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung/im Vorstand sowie Vertretungsfragen zu regeln. Sofern der Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung selbst keine Geschäftsordnung enthalten, ist eine solche zu erlassen und von den Gesellschaftern bzw. bei Aktiengesellschaften und Genossenschaften durch den Aufsichtsrat zu genehmigen. Die Geschäftsführer/Vorstände vertreten das Unternehmen entweder jeweils*



*alleine, gemeinschaftlich oder zusammen mit einem Prokuristen nach außen.*  
Im Sinne des Vier-Augen-Prinzips sind Einzelvertretungen zu vermeiden.

### **3.2.2. Aufgaben und Zuständigkeiten**

Die Geschäftsführung/der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und hat dafür zu sorgen, dass die Ziele zur Erfüllung des Unternehmenszwecks erreicht werden. *Sie haben neben den allgemeinen und WGG-spezifischen gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beachten. Entscheidungen sind nach bestem Wissen und Gewissen, frei von Eigen- oder Drittinteressen und auf Grundlage angemessener Informationen in der Überzeugung das Beste für das Unternehmen zu tun, zu treffen.*

*Die Geschäftsführung/der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens weiter (siehe Pkt. 4.2. strategisches Controlling), stimmt sich periodisch mit dem Aufsichtsrat – falls ein solcher vorhanden ist – ab und sorgt im Rahmen der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen bzw. statutarischen Vorgaben sowie im Rahmen allfälliger Vorgaben der Gesellschafter für die Umsetzung.*

*Die Geschäftsführer/die Vorstände*

- a. haben für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und auf deren Beachtung hinzuwirken;*
- b. haben im Unternehmen für ein wirksames Risikomanagement und Controlling sowie eine angemessene Korruptionsprävention zu sorgen und dabei insbesondere Maßnahmen zur Sensibilisierung und Qualifizierung der Mitarbeiter vorzusehen sowie Regelungen beispielsweise zu Geschenkkannahme, Teilnahme/Einladung zu Veranstaltungen und Sponsoring aufzustellen;*
- c. haben für Finanzangelegenheiten, die eine festzulegende Bagatellgrenze überschreiten, ein lückenloses "Vier-Augen-Prinzip" durch geeignete Organisationsmaßnahmen sicherzustellen;*
- d. haben zeitnah den Aufsichtsrat oder – falls keiner eingerichtet ist – die Gesellschafter über alle wichtigen Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind oder die zu einer erheblichen Veränderung der Geschäftstätigkeit führen, zu informieren;*



- e. *haben den Aufsichtsrat über wesentliche Abweichungen von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen zu informieren;*
- f. *haben den Aufsichtsrat über bedeutsame Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds zu informieren;*
- g. *haben ein Monitoringsystem einzurichten, mit dem überwacht wird, dass die Geschäftstätigkeit entsprechend den Bestimmungen des WGG, insbesondere im Bereich des notwendigen Überwiegens der Hauptgeschäfte gemäß § 7 Abs 1 bis 2 WGG gegenüber den Neben- und Ausnahmegeschäften gemäß § 7 Abs 3 und 4 bis 4b WGG ausgeübt wird;*
- h. *haben die Landesregierung und den Revisionsverband zeitgerecht von der Anberaumung einer General-/Hauptversammlung zu verständigen, und*
- i. *haben die Auflösung der Bauvereinigung sowie jede Veränderung in Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat sowie jede Änderung des Gesellschaftsvertrages/der Satzung sowie jede Veränderung der/des wirtschaftlichen Eigentümer/s unverzüglich dem Revisionsverband und der Landesregierung bekannt zu geben.*

*Die Geschäftsführung/der Vorstand hat an der gesetzlichen Prüfung gemäß § 28 WGG im Sinne der Bestimmungen der Prüfungsrichtlinienverordnung mitzuwirken. Sie/Er hat nach Erhalt des Prüfungsberichtes in gemeinsamer Sitzung mit dem Aufsichtsrat über diesen zu beschließen (die Beschlussfassung erfolgt durch beide Organe jeweils separat) und diesen bei der Einberufung der nächsten Generalversammlung/Hauptversammlung als Gegenstand der Beschlussfassung anzukündigen.*

*Eine a.o. Generalversammlung/Hauptversammlung ist durch die Geschäftsführung/den Vorstand immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse des Unternehmens erfordert. Dies hat bei Kapitalgesellschaften insbesondere ohne Verzug dann zu geschehen, wenn sich ergibt, dass die Hälfte des Stamm-/Grundkapitals verloren gegangen ist oder die Eigenmittelquote (§ 23 URG) weniger als acht Prozent und die fiktive Schuldentilgungsdauer (§ 24 URG) mehr als 15 Jahre beträgt.<sup>3</sup>*

Berichte der Geschäftsführung/des Vorstandes an den Aufsichtsrat sind grundsätzlich schriftlich zu erstatten und entscheidungsrelevante Unterlagen

---

<sup>3</sup> Das gesetzliche Erfordernis besteht nur, wenn beide URG-Kennzahlen nicht erreicht werden.

mindestens eine Woche vor der Sitzung zuzuleiten. In der Geschäftsordnung der Geschäftsführung/des Vorstandes sind die Informations- und Berichtspflichten näher festzulegen.

Geschäftsführer/Vorstände sind zur Fortbildung im Sinne der GBV-Bildungsrichtlinie (siehe Anhang 2) angehalten und sorgen umfänglich für ihre eigene Fortbildung und fortlaufende Aktualisierung des notwendigen Wissens zur Ausübung ihrer Tätigkeit.

### **3.2.3. Auswahl und Bestellung der Geschäftsführer/Vorstände**

*Die Auswahl und Bestellung von Geschäftsführern/Vorständen hat unter Berücksichtigung der §§ 3 (Eignung), 24 (Zuverlässigkeit der Verwaltung) WGG und § 3 GRVO zu erfolgen.*

*Die für die Bestellung von Geschäftsführern/Vorständen zuständige Generalversammlung<sup>4</sup> kann die Durchführung des Besetzungsverfahrens an den Aufsichtsrat oder ein sonstiges Auswahlgremium delegieren, wobei die Entscheidung über die Besetzung bei GmbHs der Generalversammlung vorbehalten bleibt. Bei Aktiengesellschaften erfolgt die Bestellung durch den Aufsichtsrat. Das zur Bestellung der Geschäftsführer/Vorstände zuständige Organ hat möglichst sechs Monate vor, spätestens jedoch innerhalb eines Monats nach Freiwerden die Nachfolge der Funktion vorzubereiten. Vor Ablauf eines Jahres vor Freiwerden bzw. Beendigung der Laufzeit einer Funktion soll deren Nachfolgeregelung nur aus zwingenden Gründen erfolgen. Die Geschäftsführer/Vorstände haben über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen zu verfügen und müssen in der Lage sein, die Aufgaben der Geschäftsführung wahrzunehmen.*

*Personen, die rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden sind, aufgrund derer gemäß § 3 Abs 3 GRVO ihre berufliche Zuverlässigkeit jedenfalls nicht anzunehmen ist, dürfen nicht als Geschäftsführer/Vorstände bestellt werden. Weiters dürfen Personen nicht als Geschäftsführer/Vorstände bestellt werden, bei denen im Zusammenhang mit einer früheren Organ- oder Eigentümerstellung bei einer GBV Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit im Sinne des § 24 WGG*

---

<sup>4</sup> Bei Genossenschaften kann gem. § 15 Abs 1 GenG die Satzung vorsehen, dass die Bestellung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat erfolgt (siehe auch Abschnitt 11. des GBV-CGK)

*rechtfertigen*. Dies ist insbesondere auch dann der Fall, wenn während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung Mängel festgestellt und diese nicht unverzüglich behoben wurden bzw. wenn der GBV während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 35 WGG entzogen oder eine Übernahme von Anteilsrechten gemäß § 36b WGG vollzogen wurde.

Die vorstehenden Absätze zur Auswahl der Geschäftsführer/Vorstände und zur Fortbildung gelten sinngemäß auch für die Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten.

### **3.2.4. Dienstverträge und Bezüge der Geschäftsführer/Vorstände**

*Dienstverträge sind schriftlich abzuschließen und mit einer maximalen Laufzeit von fünf Jahren zu befristen.<sup>5</sup> Der Gesamtjahresbezug einschließlich der variablen Bezugsbestandteile darf den in § 26 WGG bzw. in den dazu erlassenen GRVO-Bestimmungen geregelten Bezug nicht überschreiten. Für Anstellungsverträge von ab dem 1.8.2019 (WGG-Novelle 2019) neu bestellten Mitgliedern der Geschäftsführung/des Vorstandes sind § 7 Abs 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz sowie die §§ 2 und 3 Bundesvertragsschablonenverordnung in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß anzuwenden.* Dabei gelten für den Gesamtjahresbezug der Mitglieder der Geschäftsführung folgende Bemessungskriterien:

- a. Aufgaben des Mitglieds der Geschäftsführung/des Vorstandes,*
- b. Umfang der Bau- und Verwaltungstätigkeit der GBV,*
- c. durchschnittlicher Gesamtjahresbezug der Mitglieder von Leitungsorganen mit soweit vorhanden vergleichbaren Aufgaben in der Branche sowie*
- d. die finanzielle Leistungsfähigkeit, die wirtschaftliche Lage, der nachhaltige Erfolg und die Zukunftsaussichten der GBV.*

Der Gesamtjahresbezug soll grundsätzlich wertgesichert werden. Die im jeweiligen Geschäftsjahr ausbezahlten Vergütungen der Geschäftsführung/des Vorstandes (inkl. allfälliger variabler, erfolgsabhängiger Bezüge) sind vom Aufsichtsrat oder einem von diesem eingerichteten Personalausschuss im

---

<sup>5</sup> Gilt gemäß § 26 WGG idF WGG-Novelle 2019 für alle ab dem 1.8.2019 neu bestellten Mitglieder des Vorstandes und Geschäftsführer gemeinnütziger Bauvereinigungen.



Hinblick auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen zu überprüfen.

### **3.2.5. Interessenskonflikte der Geschäftsführer/Vorstände**

*Die Geschäftsführer/Vorstände unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Angehörige des Baugewerbes iSd § 9 Abs 1 WGG dürfen über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen in der Geschäftsführung/im Vorstand verfügen. Mitglieder der Geschäftsführung/des Vorstandes dürfen vergütete Nebenbeschäftigungen und Nebentätigkeiten jeder Art, insbesondere Aufsichtsratsmandate, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates ihres Unternehmens ausüben, sofern nicht nach dem Anstellungsvertrag eine Verpflichtung zur Übernahme von solchen Funktionen besteht.<sup>6</sup>*

Die Geschäftsführer/Vorstände sind dem Unternehmenszweck verpflichtet. Sie dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit grundsätzlich weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile fordern, annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren. *Dabei sind die korruptionsstrafrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.*

Geschäftsführer/Vorstände dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Chancen des Unternehmens für sich nutzen. Jeder Geschäftsführer/Vorstand hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat unverzüglich offen zu legen und die übrigen Geschäftsführer/Vorstände davon zu informieren.

*Rechtsgeschäfte einer GBV mit Personen im Sinne des § 9 Abs 1 WGG, die dem Vorstand/der Geschäftsführung angehören, sind rechtsunwirksam. Rechtsgeschäfte zwischen der GBV und anderen Mitgliedern der Geschäftsführung/des Vorstandes sowie ihnen nahestehenden Personen iSd § 9a Abs 4 WGG müssen branchenüblichen bzw. marktüblichen Konditionen entsprechen und bedürfen, mit Ausnahme der in § 3a Abs 1 GRVO genannten Bagatellgeschäfte und solcher Rechtsgeschäfte, die die inneren Organisationsangelegenheiten (insb. Organbestellungsakte) regeln, vor*

---

<sup>6</sup> Eine entsprechende gesetzliche Regelung findet sich in § 79 Abs 1 AktG für den Vorstand einer AG und in § 24 Abs 1 GmbHG für Geschäftsführer einer GmbH, für letztgenannte allerdings nur bei Tätigkeiten im gleichen Geschäftszweig. Im GenG findet sich für den Vorstand einer Genossenschaft keine solche Regelung. Bei Genossenschaften betrifft die Regelung des Kodex ausschließlich hauptberuflich tätige Mitglieder des Vorstandes.

*Abschluss der einstimmigen Zustimmung des Aufsichtsrates.<sup>7</sup> Die so genehmigten Rechtsgeschäfte sind dem Revisionsverband anzuzeigen und in einem jährlichen Compliance-Bericht darzustellen, der den Auszügen gemäß § 28 Abs 8 WGG anzuschließen ist [siehe dazu Anhang 4]. Die Geschäftsführer/Vorstände haben organisatorisch sicherzustellen, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen rechtzeitig und vollständig identifiziert werden.*

### **3.3. Aufsichtsrat**

#### **3.3.1. Auswahl der Mitglieder**

*Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden durch Entsendung oder durch Wahl in der General-/Hauptversammlung bestellt. Die Auswahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates hat unter Berücksichtigung der §§ 3 [Eignung], 24 [Zuverlässigkeit der Verwaltung] WGG und § 3 GRVO zu erfolgen.*

*Bei der Auswahl der Mitglieder des Aufsichtsrates ist auf die persönliche Eignung und Qualifikation und die fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrates zu achten und soll auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis und auf eine ausgewogene Altersstruktur hingewirkt werden. Insgesamt sollen durch die Zusammensetzung des Aufsichtsrates alle wesentlichen Themen einer GBV abgedeckt werden. Zumindest ein Mitglied soll über entsprechende Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen sowie in der Berichterstattung verfügen [Finanzexperte].*

*Personen, die rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden sind, aufgrund derer gemäß § 3 Abs 3 GRVO ihre berufliche Zuverlässigkeit jedenfalls nicht anzunehmen ist, dürfen nicht als Aufsichtsräte bestellt werden. Weiters dürfen Personen nicht als Aufsichtsräte bestellt werden, bei denen im Zusammenhang mit einer früheren Organ- oder Eigentümerstellung bei einer GBV Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit im Sinne des § 24 WGG rechtfertigen. Dies ist insbesondere auch dann der Fall, wenn während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung Mängel festgestellt und diese nicht unverzüglich behoben wurden bzw. wenn der GBV während ihrer Organ- oder Eigentümerstellung die Anerkennung als*

---

<sup>7</sup> Gemäß § 3a Abs 3 GRVO ist für die zustimmende Beschlussfassung im Rahmen einer beschlussfähigen Aufsichtsratssitzung die einstimmige Zustimmung aller anwesenden, bei einer Abstimmung im Umlaufweg hingegen eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder erforderlich.



gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 35 WGG entzogen oder eine Übernahme von Anteilsrechten gemäß § 36b WGG vollzogen wurde.

Mitglied des Aufsichtsrates darf weiters nicht sein, wer in einer geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zum Unternehmen oder dessen Geschäftsführung steht, die einen nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. *Weiters darf nicht Mitglied des Aufsichtsrates sein, wer in einem Dienstverhältnis zum Unternehmen steht, ausgenommen davon sind die nach dem Arbeitsverfassungsgesetz oder nach anderen gesetzlichen Bestimmungen vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsandten Mitglieder. Angehörige des Baugewerbes iSd § 9 Abs 1 WGG dürfen nur maximal ein Viertel der Aufsichtsratsmandate übernehmen.*

*Vor der Wahl haben die vorgeschlagenen Personen den Gesellschaftern/Genossenschaftlern ihre persönliche Eignung und fachliche Qualifikation, ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, die die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten* [siehe dazu Anhang 1].

Dem Aufsichtsrat soll nicht mehr als ein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung/des Vorstandes angehören. Vorsitzender des Aufsichtsrates soll nicht sein, wer in den letzten zwei Jahren vor Übernahme der Funktion Mitglied der Geschäftsführung/des Vorstandes oder Abschlussprüfer des Unternehmens war.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat darauf zu achten, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandates genügend Zeit zur Verfügung steht. Mitglieder des Aufsichtsrates haben ihr Mandat persönlich auszuüben. *Im Verhinderungsfall kann ein anderes Mitglied für eine einzelne Sitzung schriftlich [auch per E-Mail] mit der Vertretung betraut werden, sofern dies in der Satzung bzw. im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens vorgesehen ist. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Der Vorsitz kann nur an eine/n Vorsitzende/n-Stellvertreter/in übertragen werden.*

### **3.3.2. Aufgaben**

*Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung/den Vorstand bei der Führung des Unternehmens regelmäßig zu überwachen und in grundsätzlichen*



Angelegenheiten des Unternehmens zu beraten. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates ist dafür verantwortlich, dass der Aufsichtsrat seine Überwachungspflicht erfüllt.

Die Tätigkeit umfasst jedenfalls die Überwachung, die Einhaltung des im Gesellschaftsvertrag bzw. der Satzung festgelegten Unternehmensgegenstandes und der Geschäftskreisbestimmungen des WGG [wie zB das Überwiegen der Hauptgeschäfte] bei den Entscheidungen der Geschäftsführung/des Vorstandes, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens, das Risikomanagement des Unternehmens und die Umsetzung der Beschlüsse des Aufsichtsrates. Umfang und Inhalt der Überwachungstätigkeit können über die bereits gesetzlich vorgesehenen Fälle hinaus in der Satzung festgelegt werden.

*Der Aufsichtsrat hat an der gesetzlichen Prüfung gemäß § 28 WGG im Sinne der Bestimmungen der § 10 Prüfungsrichtlinienverordnung mitzuwirken.*

*Nach Erhalt des Prüfungsberichtes über die gesetzliche Prüfung gemäß § 28 WGG hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung mit der Geschäftsführung/dem Vorstand darüber zu beschließen [die Beschlussfassung erfolgt durch beide Organe jeweils separat].*

Wenn es der Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung vorsieht, hat der Aufsichtsrat unter bestimmten Voraussetzungen [siehe dazu die Kapitel 3.2.2. und 11.] eine außerordentliche Generalversammlung einzuberufen.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung zu geben, sofern nicht der Gesellschaftsvertrag/die Satzung der GBV entsprechende Bestimmungen enthält.

*Jedes Aufsichtsratsmitglied ist im Hinblick auf Geschäftsgeheimnisse zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sofern gesellschaftsvertraglich bzw. bei Genossenschaften satzungsmäßig nichts Besonderes geregelt ist, wählen die Mitglieder des Aufsichtsrates aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden und mindestens einen Stellvertreter.*

#### Der Vorsitzende

- koordiniert die Arbeit des Aufsichtsrates, leitet dessen Sitzungen und vertritt die Belange des Aufsichtsrates nach außen,
- darf nicht das Recht haben, allein an Stelle des Aufsichtsrates zu entscheiden [der Aufsichtsrat entscheidet als Kollegialorgan],
- soll mit der Geschäftsführung/dem Vorstand regelmäßig Kontakt halten und mit ihr/ihm die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten,
- hat unverzüglich dem Aufsichtsrat über alle Informationen der Geschäftsführer/der Vorstände des Unternehmens über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, zu berichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrates einzuberufen.

#### **3.3.3. Ausschüsse des Aufsichtsrates**

*Der Aufsichtsrat kann, sofern nicht schon eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht, abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden. Diese dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte. Jeder Ausschussvorsitzende berichtet regelmäßig dem Aufsichtsrat über die Arbeit des Ausschusses.*

*Vorsitzender eines Prüfungsausschusses oder Finanzexperte darf nicht sein, wer in den letzten drei Jahren Geschäftsführer/Vorstand, leitender Angestellter oder Abschlussprüfer des Unternehmens war.*

#### **3.3.4. Vergütung**

*Eine allfällige Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Gesellschaftsvertrag/der Satzung oder von der General-/Hauptversammlung festgelegt, soll der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang sowie der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung tragen und darf die Begrenzung gemäß § 2 Abs 2 GRVO nicht übersteigen. Sofern der Gesellschaftsvertrag/die Satzung oder die General-/Hauptversammlung Vergütungen für den Aufsichtsrat beschließt, sind diese im Corporate Governance-Bericht als Gesamtsumme auszuweisen.*



### **3.3.5. Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates**

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates ist dem Unternehmenszweck verpflichtet. Es darf bei seinen Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates hat Interessenskonflikte, insbesondere solche, die auf Grund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offen zu legen. Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafter/Genossenschafter über aufgetretene Interessenskonflikte und deren Behandlung zu informieren. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenskonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitgliedes haben zur Beendigung des Mandats zu führen.<sup>8</sup>

Die GBV soll von Mitgliedern des Aufsichtsrates und ihnen nahestehenden Personen iSd § 9a WGG keine Leistungen im Rahmen von Dienstleistungs- und Werk- oder Lieferverträgen beziehen. *Werden dennoch Geschäfte zwischen der GBV und Aufsichtsräten sowie ihnen nahestehenden Personen iSd § 9a Abs 4 WGG getätigt, müssen diese branchenüblichen bzw. marktüblichen Konditionen entsprechen und bedürfen, mit Ausnahme der in § 3a Abs 1 GRVO genannten Bagatellgeschäfte und solcher Rechtsgeschäfte, die die inneren Organisationsangelegenheiten [insb. Organbestellungsakte] regeln, vor Abschluss der einstimmigen Zustimmung des Aufsichtsrates. Die so genehmigten Rechtsgeschäfte sind dem Revisionsverband anzuzeigen und in einem jährlichen Compliance-Bericht darzustellen, der den Auszügen gemäß § 28 Abs 8 WGG anzuschließen ist* [siehe dazu Anhang 4].

Die Aufsichtsräte haben für ihre eigene Fortbildung und fortlaufende Aktualisierung des notwendigen Wissens zur Ausübung ihrer Überwachungs- und Beratungsfunktion zu sorgen [siehe dazu Anhang 2].

### **3.4. Zusammenwirken von Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Geschäftsführung/der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Basis dafür ist gegenseitiges Vertrauen, das durch Einhaltung der in diesem Kodex festgelegten Transparenz-, Offenlegungs- und Vertraulichkeitspflichten geschaffen und im Rahmen offener Diskussionen gelebt wird. Die Geschäftsführung/der Vorstand stimmt

---

<sup>8</sup> Der letzte Satz betrifft ausschließlich Interessenskonflikte, die in der natürlichen Person des Aufsichtsrates begründet sind.



auf der Grundlage des gesetzlichen festgelegten Unternehmensgegenstandes und allfälliger Zielvorgaben der Gesellschafter die Unternehmensstrategie mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung.

Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung legen der Gesellschaftsvertrag, die Satzung oder eine Geschäftsordnung Zustimmungsvorbehalte zu Gunsten des Aufsichtsrates fest. Hierzu gehören Maßnahmen der Geschäftsführung/des Vorstandes, die zu einer erheblichen Veränderung der Geschäftstätigkeit oder zu einer grundlegenden Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Risikostruktur des Unternehmens führen können. Die Kompetenz des Aufsichtsrates, zusätzliche Zustimmungsvorbehalte anzuordnen, bleibt hiervon unberührt.

*Die Geschäftsführer/Vorstände informieren von sich aus den Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, bei Bedarf oder über Verlangen auch öfters, zeitnah und umfassend über*

- alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements,
- die Überwachung der Einhaltung der für das Unternehmen geltenden Regelungen,
- für das Unternehmen bedeutende Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds,
- alle Abweichungen von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe der Gründe,
- die Frage, ob die Geschäftstätigkeit entsprechend den Bestimmungen des WGG, insbesondere im Bereich des notwendigen Überwiegens der Hauptgeschäfte gemäß § 7 Abs 1 bis 2 WGG gegenüber den Neben- und Ausnahmegeschäften gemäß § 7 Abs 3 und 4 WGG, ausgeübt wird.

Die Geschäftsführung/der Vorstand unterstützt den Aufsichtsrats-Vorsitzenden bei der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrates und nimmt regelmäßig an den Sitzungen teil. Der Aufsichtsrat kann bei Bedarf ohne die Geschäftsführung/den Vorstand tagen bzw. einzelne Tagesordnungspunkte abhandeln.

*Die Geschäftsführer/Vorstände und der Aufsichtsrat haben bei sonstiger Schadenersatzpflicht gegenüber dem Unternehmen die Sorgfalt eines*



*ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes bei Wahrnehmung ihrer Aufgaben anzuwenden.*

An die Geschäftsführer/Vorstände oder Mitglieder des Aufsichtsrates sowie an deren nahe Angehörige im Sinne des § 9a Abs 4 WGG sollen keine Kredite und Gehaltsvorschüsse gewährt werden.

#### **4. Controlling und Berichtswesen**

Im Sinne eines effizienten operativen und strategischen Controllings hat die Geschäftsführung/der Vorstand der GBV den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung, die Risikolage, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle bedeutenden betriebswirtschaftlichen Angelegenheiten zu informieren.

##### **4.1. Operatives Controlling**

*Die Geschäftsführung/der Vorstand hat dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres eine detaillierte Vorscheurechnung über die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darzustellen.*

*Die Geschäftsführung/der Vorstand hat weiters dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich schriftlich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens im Vergleich zur Vorscheurechnung unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung zu berichten [Quartalsberichte]. Abweichungen zwischen der Planung und den Ist-Werten bzw. zwischen Planung und Prognose sind darin zu kommentieren.*

##### **4.2. Strategisches Controlling**

Die Geschäftsführung/der Vorstand erstellt ein Zielbild zur strategischen Steuerung des jeweiligen Unternehmens. Das Zielbild ist mit dem Aufsichtsrat abzustimmen.

Das Zielbild

- definiert das Leitbild bzw. die Ziele (Sach- und Finanzziele) für das jeweilige Unternehmen,
- bildet die Strategie zur Umsetzung der definierten Ziele ab und



- steuert mit mehrdimensionalen Kennzahlen<sup>9</sup> die Erreichung der Ziele.

Die GBV hat das Zielbild periodisch auf seine Gültigkeit zu überprüfen und – falls erforderlich – anzupassen. Die Geschäftsführung/der Vorstand hat dem Aufsichtsrat jeweils gemeinsam mit dem Jahresabschluss über den aktuellen Umsetzungsstand der definierten Ziele und Strategien zu berichten.

### **4.3. Anlassbezogene Berichte**

*Über wesentliche Entwicklungen und Ereignisse (z.B. wesentliche Planabweichungen, Umstände, die für die Rentabilität oder Liquidität von besonderer Bedeutung sind) hat die Geschäftsführung/der Vorstand auch zwischen den festgelegten Berichtszeiträumen (Quartalsberichte) den Aufsichtsrat kurzfristig zu informieren. Die Art und Weise der Berichterstattung hat sich dabei an der Dringlichkeit und Bedeutung der Ereignisse zu orientieren.*

## **5. Rechnungswesen und -legung**

*Aus den gesetzlichen Bestimmungen ergeben sich entsprechende Anforderungen für das Rechnungswesen und die Rechnungslegung der GBVs. Die Vorscheurechnung (Jahresbericht) sowie die der vierteljährlichen IST-Darstellung und dem SOLL/IST-Vergleich dienenden Quartalsberichte sind verpflichtende Bestandteile des betrieblichen Rechnungswesens.*

### **5.1. Internes Kontrollsystem (IKS)/interne Revision**

*Die Geschäftsführung/der Vorstand haben dafür zu sorgen, dass ein Rechnungswesen und ein internes Kontrollsystem, das die Grundprinzipien eines IKS nach dem COSO-Rahmenwerk berücksichtigt, eingerichtet werden, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen (siehe dazu Anlage 3). Die Führung, Gestaltung und Weiterentwicklung des IKS ist in geeigneter Weise und in eigener Verantwortung der Geschäftsführung/des Vorstandes wahrzunehmen.*

Das IKS umfasst insbesondere folgende Aufgaben und Ziele:

- Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen,
- Überwachung der Geschäftsrisiken,
- Sicherung und Schutz des vorhandenen Vermögens vor Verlusten aller Art,

---

<sup>9</sup> zB Finanz-, Personal- und Qualitätskennzahlen



- Gewinnung genauer, aussagefähiger und zeitnaher Aufzeichnungen,
- Förderung des betrieblichen Wirkungsgrades und
- Unterstützung bei der Befolgung der vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Als Voraussetzung zur Erfüllung der angeführten Aufgaben ist die Organisation der Arbeitsabläufe, die Funktionstrennung und die Kontrolle anzusehen. Die interne Kontrolle hat daher

- die Gestaltung der Aufbau- und Ablauforganisation zu überwachen [Organigramme, Stellenpläne, Richtlinien [wie Kontenpläne, Kontierungsrichtlinien, Regelungen für Belegwesen und Belegfluss]],
- spezifische Kontrollprinzipien einzurichten [vertikale Aufgabengliederung/Funktionstrennung, horizontale Aufgabengliederung/Vier-Augen-Prinzip],
- für institutionelle Ergebniskontrollen zu sorgen [Kennzahlensysteme, Budgetkontroll-Systeme] und
- Prozesse durch eingebaute Kontrollen zu überwachen [insb. Auftrags-, Wohnungsvergabe, Rechnungskontrolle, Zahlungsverkehr, Kalkulations-, Abrechnungs- und Qualitätskontrollen, Rechnungswesen und Jahresabschlusserstellung].

## **5.2. Verfügung über Bankkonten**

Für sämtliche Bankkonten [einschließlich Sparbücher, Wertpapierdepots etc.] von Unternehmen darf keine Einzelzeichnungsberechtigung vergeben werden. Die Zeichnungsberechtigung ist so festzulegen, dass nur zwei Mitarbeiter des Unternehmens gemeinsam über das Konto verfügen können [z.B. ein Geschäftsführer/Vorstand gemeinsam mit einem Prokuristen -> Vier-Augen-Prinzip].

## **5.3. Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen**

*Der Jahresabschluss ist innerhalb von fünf Monaten nach dem Bilanzstichtag aufzustellen, dem Aufsichtsrat unverzüglich vorzulegen und der Landesregierung, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung zu übermitteln. Die Geschäftsführung/der Vorstand soll den Jahresabschluss mindestens zwei Wochen vor der Aufsichtsratssitzung, die über den Jahresabschluss berät, übermitteln, damit der Jahresabschluss gegebenenfalls unter Beiziehung des Abschlussprüfers erörtert werden kann.*

## **6. Finanzgebarung**

Die GBVs haben ihre Finanzgebarung risikoavers auszurichten. Sie haben die mit der Finanzgebarung notwendigerweise verbundenen Risiken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Minimierung der Risiken soll stärker gewichtet werden als die Optimierung der Erträge oder Kosten.<sup>10</sup> Die einschlägigen Bestimmungen der Körperschaftsteuerrichtlinie zur Vermögensverwaltung sind zu beachten.

*GBVs haben ihr Vermögen der Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu widmen. Die ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel [Eigenkapital] sind zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und künftiger Nutzer zu verwenden. Eigenkapital soll nur im Ausmaß angemessener Liquiditätsreserven und unter Beachtung einer adäquaten Risikostreuung auf Bankguthaben oder in Wertpapieren vorgehalten werden.*

## **7. Kommunikation und Datenschutz**

Die GBVs sollen angemessene dem Bedarf entsprechende Regelungen entwickeln für:

- Kommunikation [z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Verhalten in Krisensituationen, Internet und E-Mail, Beschwerdemanagement],
- Nutzerberechtigungen für den Zugang zu elektronischen Daten/Datenträgern,
- Datenschutz und Datensicherheit und
- Dokumentenmanagement und Archivierung.

*Das Unternehmen ist zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen im Hinblick auf Verschwiegenheit und Datenschutz [insb. DSGVO] verpflichtet.*

## **8. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Im Rahmen der Personalrekrutierung und -entwicklung sind Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen insbesondere in Organen und leitenden Positionen zu ergreifen. Dies kann beispielsweise die Bereiche Chancengleichheit bei der Aus- und Weiterbildung, Förderung des Zugangs von Frauen in bisher männerdominierte Arbeitsbereiche und umgekehrt, Transparenz in der Personalauswahl und bei den Einkommen, Erleichterung

---

<sup>10</sup> Diese drei Sätze gelten auch für die Verwaltung von Treuhandgeldern.

des Wiedereinstiegs nach der Karenz, ausgeglichenes Verhältnis von Frauen und Männern in Führungspositionen, Ausschüssen und Arbeitsgruppen betreffen.

Daneben sollen entsprechend der jeweiligen Unternehmensstruktur Maßnahmen zur Jugendförderung – insbesondere durch die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen – gesetzt werden.

## **9. Vergabe von Wohnungen**

*Bei der grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die Geschäftsführung/der Vorstand von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen. Eine Bevorzugung von Opfern von Gewalt unter dem Schutz einer einstweiligen Verfügung gemäß den §§ 382b oder 382e EO ist jedenfalls zulässig.*

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Bestimmungen zur Wohnungsvergabe ist – soweit nicht die Vergabe förderungsbedingt von dritter Seite erfolgt – eine vom Aufsichtsrat genehmigte Vergabepolitik einzuhalten. Bei der Vergabe von Wohnungen sollen die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG auch bei aus- oder freifinanzierten Objekten beachtet werden. Bei der Verwertung von freifinanzierten Wohnungen ist unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitserfordernisses ein Abgehen von den Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung möglich.

## **10. 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<sup>11</sup> von voneinander unabhängigen Anbietern<sup>12</sup> einzuholen.*

*Die aufgrund besonderer Umstände in Ausnahmefällen zur Einhaltung der Bestimmungen des BVergG verpflichteten Unternehmen (GBVs stellen grundsätzlich Betriebe gewerblicher Art dar und unterliegen daher nicht dem*

---

<sup>11</sup> § 4 GRVO schreibt in diesen Fällen die Einholung mehrerer Angebote vor.

<sup>12</sup> Als unabhängig gelten Unternehmen und Personen, die nicht nahe stehend im Sinne der AFRAC-Stellungnahme 10 bzw. des IAS 24 sind.



BVergG] haben bei der Vergabe von Aufträgen die Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten.

## **11. Sonderbestimmungen für Genossenschaften**

*Für die Genossenschafter gilt das Gebot der Gleichbehandlung, soweit nicht sachlich gerechtfertigte Unterschiede bestehen. Diese dürfen aber nicht die Grundrechte beeinträchtigen.*

*Entsprechend den Bestimmungen in § 6 Abs 1 WGG ist unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile Kopfstimmrecht [eine Stimme je Genossenschafter] gegeben, sofern die Geschäftsanteile nicht mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften stehen.*

*Die Rechte, die den Genossenschaftern in Angelegenheiten der Genossenschaft, insbesondere in Beziehung auf die Führung der Geschäfte, Einsicht und Prüfung des Jahresabschlusses und Bestimmung der Gewinnverwendung zustehen, werden von der Gesamtheit der Genossenschafter in der Generalversammlung [Delegiertenversammlung] ausgeübt. Zumindest einmal im Jahr [spätestens im achten Monat nach Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres] hat eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden.*

*Eine außerordentliche Generalversammlung ist dann einzuberufen, wenn es die in der Satzung vorgesehene Anzahl von Genossenschaftern verlangt oder das Gericht den Revisor auf dessen Antrag dazu ermächtigt hat. Enthält die Satzung keine für die Mitglieder günstigere Regelungen zum Minderheitenrecht, steht mindestens einem Zehntel der Mitglieder das Recht zu, die Einberufung einer a.o. Generalversammlung zu verlangen. Die Einberufung obliegt - abhängig von der Bestimmung der Satzung - dem Vorstand oder Aufsichtsrat. Im Falle der Ermächtigung des Gerichtes obliegt die Einberufung dem Revisor.*

*Weiters ist vom Vorstand eine a.o. Generalversammlung einzuberufen, wenn im Zuge der gesetzlichen Prüfung vom Abschlussprüfer/Revisor die Redepflicht gemäß § 4 Abs 3 GenRevG bzw. gemäß § 273 Abs 2 UGB ausgeübt wird, weil Tatsachen festgestellt wurden, die den Bestand des Unternehmens gefährden können.*





In der Generalversammlung haben die Genossenschafter das Recht, zu allen Tagesordnungspunkten Fragen zu stellen. *Es kann nur über jene Sachverhalte gültig abgestimmt werden, die in der Tagesordnung angekündigt sind. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn das in der Satzung vorgesehene Anwesenheitsquorum erfüllt ist. Nach Abwarten einer halben Stunde ist die Generalversammlung aber jedenfalls zu allen Punkten der Tagesordnung beschlussfähig, wenn dies in der Einladung bekannt gemacht wurde und die Satzung eine solche Vorgangsweise nicht ausschließt. Die Generalversammlung beschließt grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen; über bestimmte, im Gesetz oder in der Satzung festgelegte Sachverhalte kann jedoch nur mit qualifizierter Mehrheit entschieden werden.*

In der ordentlichen Generalversammlung berichtet der Vorstand über die Lage der Genossenschaft (wozu Fragen gestellt werden können) und beantragt die Feststellung des Jahresabschlusses und die Genehmigung des Berichtes des Vorstandes sowie des Ergebnisverwendungsvorschlages. Weiters ist die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat Gegenstand der ordentlichen Generalversammlung.

*Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes, sofern nicht die Bestellung Letzterer durch den Aufsichtsrat in der Satzung vorgesehen ist. Sie beschließt über Satzungsänderungen, Verschmelzung oder Liquidation, Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern und gegebenenfalls von Vorstandsmitgliedern und sonstige in der Satzung definierte Sachverhalte.*

## **12. Aufsicht und Prüfung**

*Die gesamte Geschäftsführung der GBV unterliegt der behördlichen Überwachung durch die örtlich zuständige Landesregierung. Die jährliche Abschluss- und Gebarungsprüfung erfolgt gemäß § 28 WGG durch den vom Revisionsverband bestellten Revisor. Die Prüfung ist vom Vorstand bzw. der Geschäftsführung so vorzubereiten, dass sie ordnungsgemäß vorgenommen werden kann. Es ist insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass alle für die Prüfung relevanten Unterlagen zeitgerecht bereitgehalten werden.*

*Von der Prüfung festgestellte Mängel sind innerhalb der vom Revisionsverband gesetzten Frist zu beheben und den sonstigen Beanstandungen ist Rechnung zu tragen.*



### **13. Corporate Governance-Bericht**

*Die Geschäftsführung/der Vorstand gibt jährlich gemeinsam mit dem Jahresabschluss einen Bericht zur Corporate Governance des Unternehmens ab. Der Bericht hat die Erklärung der Geschäftsführung/des Vorstandes zu enthalten, ob dem angewandten Kodex [siehe Punkt 2.] entsprochen wurde und wenn von Empfehlungen abgewichen wurde/wird, aus welchen Gründen dies erforderlich war.*

*Der Bericht hat auch insbesondere eine Darstellung der Zusammensetzung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführer/Vorstände, die Vergütungen der Geschäftsführung/des Vorstandes und die Zusammensetzung und Vergütungen des Aufsichtsrates sowie die Zusammensetzung seiner Ausschüsse und der Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen insbesondere in den Organen und leitenden Positionen im Unternehmen zu enthalten.*

Im Corporate Governance-Bericht sind in Bezug auf die Geschäftsführer/Vorstände anzugeben:

- Namen der Geschäftsführer/Vorstände,
- Datum der Bestellung zum Mitglied der Geschäftsführung/des Vorstandes,
- Kompetenzverteilung zwischen den Geschäftsführern/Vorständen,
- Mitgliedschaft der einzelnen Geschäftsführer/Vorstände in Geschäftsführungen/Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen und
- die Gesamtbezüge der Geschäftsführung/des Vorstandes.

*In die Gesamtbezüge sind auch Bezüge einzurechnen, die nicht ausgezahlt wurden, sondern in Ansprüche anderer Art umgewandelt wurden oder zur Erhöhung anderer Ansprüche verwendet werden. Erhalten Mitglieder des Vorstandes/der Geschäftsführung von verbundenen Unternehmen für ihre Tätigkeit für das Unternehmen oder für ihre Tätigkeit als gesetzliche Vertreter oder Angestellte des verbundenen Unternehmens Bezüge, so sind diese Bezüge gesondert anzugeben. Dies gilt auch für Leistungen, die den Geschäftsführern/Vorständen bzw. früheren Geschäftsführern/Vorständen für den Fall der Beendigung ihrer Tätigkeit zugesagt und im Laufe des*



Geschäftsjahres gewährt worden sind. *Betreffen die Angaben zu Vergütungen [Bezügen] weniger als drei Personen so dürfen sie unterbleiben.*

Für GBVs, die einen Konzernabschluss erstellen, ist ein Corporate Governance-Bericht auf Konzernebene zu erstellen.

#### **14. Transparenz- und Offenlegungspflicht**

*Der Corporate Governance-Bericht ist nach der Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln und dem Auszug gemäß § 28 Abs 8 WGG anzuschließen. Dieser liegt beim örtlich zuständigen Amt der Landesregierung während der gewöhnlichen Dienststunden für jedermann zur Einsichtnahme auf.*

#### **15. Schlussbestimmungen**

Der GBV-Corporate Governance Kodex [GBV-CGK] basiert u. a. auf geltenden Unternehmens- und WGG-rechtlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung. Sollten sich die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ändern, so ist der GBV-CGK in sinngemäßer Entsprechung der neuen Rechtslage anzuwenden.



# Anhang 1: Musterklärungen vor der Wahl in den Aufsichtsrat

## **ERKLÄRUNG** **vor der Wahl in den Aufsichtsrat einer gemeinnützigen** **Bauvereinigung in der Rechtsform einer** **Aktiengesellschaft oder GmbH**

### **1. Anzahl der AR-Mandate**

Gemäß § 86 AktG (bzw § 30a GmbHG) ist die Anzahl der Aufsichtsratsmandate, die eine Person in Kapitalgesellschaften wahrnehmen darf, auf 10 beschränkt. Die Tätigkeit als Vorsitzender zählt dabei doppelt. Die Sitze in Aufsichtsräten von Aktiengesellschaften und GmbHs sind zusammenzurechnen. Der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ist die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglied in einer Europäischen Gesellschaft (SE) gleichzuhalten. Auf diese Höchstzahl von Aufsichtsratsmandaten werden bis zu 10 Sitze in Aufsichtsräten nicht angerechnet, wenn die Wahl oder Entsendung in den Aufsichtsrat erfolgt ist, um die wirtschaftlichen Interessen einer Gebietskörperschaft (Bund, Land, Gemeindeverband, Gemeinde) oder eines mit der Gesellschaft konzernmäßig verbundenen oder an ihr unternehmerisch beteiligten Unternehmens (§ 189a Z 2 UGB) zu wahren. Hierzu mache ich folgende Angaben:

	Zahl der Mandate	davon im Interesse einer Gebietskörperschaft	davon im Konzern- / Beteiligungsinteresse
einfache AR-Tätigkeit (ohne Tätigkeit als Vorsitzender)			
Tätigkeit als AR-Vorsitzender			

### **2. Wahl- und Eignungsvoraussetzungen**

Gemäß § 87 AktG (bzw § 30b GmbHG) müssen vorgeschlagene Personen vor der Wahl in den Aufsichtsrat der Hauptversammlung (bei GmbHs den Gesellschaftern) ihre fachliche Qualifikation und ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darlegen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder ist auf die fachliche und auf die persönliche Qualifikation der Mitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten.



Im Aufsichtsrat einer gemeinnützigen Bauvereinigung dürfen daher nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit rechtfertigen (§ 24 Abs 1 WGG). Sie müssen nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten (§ 3 WGG iVm § 3 Abs 1 GRVO).

Die fachliche Eignung erscheint nach § 3 Abs 1 GRVO jedenfalls als gegeben, wenn eine abgeschlossene, einschlägige Fachausbildung, die auch die Vermittlung kaufmännischer Kenntnisse umfasst, oder eine langjährige einschlägige berufliche Tätigkeit nachgewiesen ist.

Alle Aufsichtsratsmitglieder müssen zumindest über die Fähigkeit verfügen, die Vorgänge in der gemeinnützigen Bauvereinigung sachgerecht beurteilen zu können.

Ich mache zu meinen fachlichen Qualifikationen sowie zu meinen beruflichen und vergleichbaren Funktionen sowie zu allen Umständen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten, folgende Angaben:

Hierzu mache ich folgende

Angaben zur fachlichen Qualifikation und persönlichen Zuverlässigkeit	
Angaben zu rechtlichen und wirtschaftlichen Kenntnissen:	
Angaben zur fachlichen Qualifikation und persönlichen Zuverlässigkeit:	
Angaben zu beruflichen oder vergleichbaren Funktionen:	
Angaben zu Umständen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten:	
Angabe, ob Sie rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden sind, die Ihre berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt (vgl § 3 Abs 3 GRVO):	
Angabe zu bisherigen Tätigkeiten/Leitungsfunktionen bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung:	
Angabe, ob auch eine ausreichende zeitliche Verfügbarkeit zur Ausübung und Erfüllung der Organschaft gewährleistet ist:	



### 3. Unvereinbarkeiten

Gemäß § 90 AktG (bzw § 30e GmbHG) können Aufsichtsratsmitglieder nicht zugleich Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen sein.

Gemäß § 86 AktG (bzw 30a GmbHG) kann Mitglied des Aufsichtsrats außerdem nicht sein, wer gesetzlicher Vertreter eines Tochterunternehmens der Gesellschaft ist oder wer gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied oder Geschäftsführer der Gesellschaft angehört (Verbot der „Überkreuzverflechtung“), ausgenommen im Konzern- oder Beteiligungsinteresse.

Des Weiteren dürfen nach § 79 AktG Vorstandsmitglieder einer AG ohne Einwilligung des Aufsichtsrates kein(e) Aufsichtsratsmandat(e) in Unternehmen annehmen, die mit der Gesellschaft nicht konzernmäßig verbunden sind oder an denen die Gesellschaft nicht unternehmerisch beteiligt ist. Ähnliches gilt aufgrund § 24 GmbHG für Geschäftsführer einer GmbH, allerdings nur bei der Annahme von AR-Mandaten bei Gesellschaften im gleichen Geschäftszweig; jedoch ist hier die Zustimmung der Gesellschaft erforderlich.

Hierzu mache ich folgende Angaben:

	Ja	Nein
Sind Sie Vorstandsmitglied/Geschäftsführer bzw. dauernder Vertreter eines Vorstandsmitgliedes/eines Geschäftsführers in unserer Gesellschaft?		
Sind Sie Vorstandsmitglied/Geschäftsführer bzw. dauernder Vertreter eines Vorstandsmitgliedes/eines Geschäftsführers eines unserer Tochterunternehmen?		
Würden für den Fall Ihrer Bestellung unzulässige Überkreuzverflechtungen vorliegen?		
Sind Sie bereits Vorstandsmitglied einer AG, die konzernmäßig mit unserer Gesellschaft nicht verbunden oder an welcher unsere Gesellschaft nicht unternehmerisch beteiligt ist bzw. Geschäftsführer einer GmbH im gleichen Geschäftszweig? Wenn ja, wird um Bekanntgabe der Gesellschaft/Genossenschaft ersucht.		
Wenn ja: Haben Sie die Zustimmung des Aufsichtsrates dieser Gesellschaft/bzw. haben Sie die Genehmigung der Gesellschaft zur Ausübung der AR-Funktion in unserer Gesellschaft erhalten?		
Sind Sie bereits AR-Mitglied in einer anderen Gesellschaft/einer anderen Genossenschaft im gleichen Geschäftszweig? Wenn ja wird um Bekanntgabe der Gesellschaft/Genossenschaft ersucht.		



#### 4. Angehörige von Baugewerben

Ein Aufsichtsrat einer Bauvereinigung darf gemäß § 9 WGG nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Personen, die ein Baugewerbe betreiben, stehen. Ein überwiegender Einfluss liegt insbesondere dann vor, wenn Personen iSd § 9 Abs 1 WGG im Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

Hierzu mache ich folgende Angaben:

	Ja	Nein
Betreiben Sie ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des -handels oder sonstige Geschäfte für den Wohnbau oder üben Sie das Gewerbe eines Bauträgers, eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung iSd Gewerbeordnung aus?		
Sind Sie alleine oder gemeinsam mit Ihren nahen Angehörigen (Ehegatte, eingetragener Partner, in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandten oder in gerader Linie Verschwägerten, Wahlkindern oder Lebensgefährten) an solchen Unternehmen oder Gewerben zu mehr als einem Viertel beteiligt?		
Sind Sie Mitglied eines Organs oder leitender Angestellter eines solchen Unternehmens oder Gewerbes?		
Üben Sie gemäß § 9 Abs 1 Z 5 WGG hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers aus?		

**Ich versichere, dass ich die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht habe.**

.....

**Ort, Datum**

.....

**Unterschrift**



**ERKLÄRUNG**  
**vor der Wahl in den Aufsichtsrat**  
**einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform**  
**einer Genossenschaft**

**1. Wahl- und Eignungsvoraussetzungen**

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder ist auf die fachliche und auf die persönliche Qualifikation der Mitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten.

Im Aufsichtsrat einer gemeinnützigen Bauvereinigung dürfen daher nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit rechtfertigen (§ 24 Abs 1 WGG). Sie müssen nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten (§ 3 WGG iVm § 3 Abs 1 GRVO). Die fachliche Eignung erscheint nach § 3 Abs 1 GRVO jedenfalls als gegeben, wenn eine abgeschlossene, einschlägige Fachausbildung, die auch die Vermittlung kaufmännischer Kenntnisse umfasst, oder eine langjährige einschlägige berufliche Tätigkeit nachgewiesen ist. Alle Aufsichtsratsmitglieder müssen zumindest über die Fähigkeit verfügen, die Vorgänge in der gemeinnützigen Bauvereinigung sachgerecht beurteilen zu können.

Ich mache zu meinen fachlichen Qualifikationen sowie zu meinen beruflichen und vergleichbaren Funktionen sowie zu allen Umständen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten, folgende Angaben:

Angaben zur fachlichen Qualifikation und persönlichen Zuverlässigkeit:	
Angaben zu rechtlichen und wirtschaftlichen Kenntnissen:	
Angaben zu beruflichen oder vergleichbaren Funktionen:	
Angaben zu Umständen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten:	
Angabe, ob Sie rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden sind, die Ihre berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt (vgl § 3 Abs 3 GRVO):	
Angabe zu bisherigen Tätigkeiten/Leitungsfunktionen bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung:	





Angabe, ob auch eine ausreichende zeitliche Verfügbarkeit zur Ausübung und Erfüllung der Organschaft gewährleistet ist:	
Angaben zu besonderen Spezialfähigkeiten:	

## 2. Unvereinbarkeiten

Aufsichtsratsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft oder vertretungsbefugte Organmitglieder von juristischen Personen sein, die Mitglied der Genossenschaft sind. Lediglich der Finanzexperte, der dem Prüfungsausschuss als Mitglied angehört, kann gemäß § 24c Abs 6 Z 2 GenG abweichend von § 24 Abs 1 GenG in den Aufsichtsrat gewählt werden, ohne Mitglied der Genossenschaft zu sein.

Hierzu mache ich folgende Angaben:

	Ja	Nein
Sind Sie Mitglied unserer Genossenschaft oder ein vertretungsbefugtes Organ einer juristischen Person, die Mitglied unserer Genossenschaft ist?		
Sind Sie Mitglied unseres Vorstandes? Es wäre unvereinbar, Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats zu sein.		
Machen Sie im Geschäftszweig unserer Genossenschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte?		
Sind Sie bereits AR-Mitglied in einer anderen Gesellschaft/einer anderen Genossenschaft im gleichen Geschäftszweig? Wenn ja wird um Bekanntgabe der Gesellschaft/Genossenschaft ersucht.		
Sind Sie bereits Vorstandsmitglied oder Geschäftsführer in einer anderen Gesellschaft/einer anderen Genossenschaft im gleichen Geschäftszweig? Wenn ja wird um Bekanntgabe der Gesellschaft/Genossenschaft ersucht.		
Wenn ja: Haben Sie die Zustimmung des Aufsichtsrates Ihrer Gesellschaft/Genossenschaft bzw haben Sie die Genehmigung dieses Unternehmens zur Ausübung der AR-Funktion in unserer Genossenschaft erhalten?		

## 3. Angehörige von Baugewerben

Ein Aufsichtsrat einer Bauvereinigung darf gemäß § 9 WGG nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Personen, die ein Baugewerbe betreiben, stehen. Ein überwiegender Einfluss liegt insbesondere dann vor, wenn Personen iSd § 9 Abs 1 WGG im Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

Hierzu mache ich folgende Angaben:



	Ja	Nein
Betreiben Sie ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des -handels oder sonstige Geschäfte für den Wohnbau oder üben Sie das Gewerbe eines Bauträgers, eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung iSd Gewerbeordnung aus?		
Sind Sie alleine oder gemeinsam mit Ihren nahen Angehörigen (Ehegatte, eingetragener Partner, in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandten oder in gerader Linie Verschwägerten, Wahlkindern oder Lebensgefährten) an solchen Unternehmen oder Gewerben zu mehr als einem Viertel beteiligt?		
Sind Sie Mitglied eines Organs oder leitender Angestellter eines solchen Unternehmens oder Gewerbes?		
Üben Sie gemäß § 9 Abs 1 Z 5 WGG hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers aus?		

**Ich versichere, dass ich die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht habe.**

.....

**Ort, Datum**

.....

**Unterschrift**



## Anhang 2: GBV-Bildungsrichtlinie

# *GBV-BILDUNGSRICHTLINIE*

Bildungsstandards für MitarbeiterInnen und Mitarbeiter und  
Organträger von gemeinnützigen Bauvereinigungen

## *Präambel*

Die berufliche Aus- und Weiterbildung ermöglicht es den Beschäftigten und Organträgern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ihre beruflichen Kenntnisse und Fertigkeiten zu erwerben, zu erhalten und zu erweitern sowie den rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen anzupassen. Sie trägt zur beruflichen Förderung, Qualifizierung und Mobilität, zum beruflichen Aufstieg und zur persönlichen Entfaltung der Beschäftigten und Organträger bei.

Durch die berufliche Aus- und Weiterbildung werden die Leistungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verbessert und die kompetente und kundennahe Aufgabenerfüllung gefördert. Neben Fachwissen sind aufgabengerechte Einstellungen und Verhaltensweisen wesentlich. Die Beschäftigten und Organträger werden durch Aus- und Weiterbildung in die Lage versetzt, ihre jeweilige Fachaufgabe als Teil der Gesamtaufgabe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu sehen und dieser Sichtweise entsprechend zu handeln.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft grundsätzlich den Einrichtungen des *Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband* und dabei im Besonderen der *GBV-Akademie*.

## *LEITBILD DER GBV-AKADEMIE*

### Philosophie

Die GBV-Akademie bietet auf die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zugeschnittene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten an. Ziel der Akademie ist es, den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit zu eröffnen, im Rahmen einer zukunftsorientierten Personalentwicklung die Beschäftigten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kontinuierlich weiter zu qualifizieren und Führungskräfte und Aufsichtsräte über Branchenspezifika sowie neue Entwicklungen zu informieren.

Neben Kurz- und Langzeitfortbildungen umfasst das Angebot der GBV-Akademie Seminare, Tagungen und Workshops. Bei einigen Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen soll zudem die Möglichkeit geboten werden Prüfungen abzulegen und entsprechende Berufsbezeichnungen oder Zertifikate zu erwerben.

Fachlich kennzeichnen vor allem aktuelle und grundsätzliche Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft das Angebot der GBV-Akademie. Aber auch Sachgebiete der allgemeinen Betriebswirtschaft und Unternehmensführung, der Volkswirtschaft, der Soziologie, des Rechts und der Persönlichkeitsbildung sind Bestandteile des Angebots. Dabei ist es wichtig, stets erfahrene Referenten mit einem hohen Praxisbezug für die Leitung unserer Veranstaltungen zu gewinnen.

## Identität und Auftrag

Die GBV-Akademie ist die Bildungseinrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Sie ist ein Teil des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und ist auch durch die Kooperation mit externen Bildungsanbietern Garant für Kompetenz, Praxisbezug und hohe Lehrqualität.

## Kooperation

Die Aus- und Weiterbildung erfolgt in Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen und externen Einrichtungen, Bildungs- und Wissensträgern und zielt so auf die Gewinnung breiter Synergieeffekte im gesamten Fortbildungsangebot ab.

## Team

Verantwortung, Aufgaben und Erfolge werden miteinander geteilt. Aus einer effektiven und effizienten Zusammenarbeit im Team entstehen Vorteile für die Kunden, Mitarbeiter und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.

## Aktualität

Der starke Wandel in den gesellschaftlichen, soziologischen und vor allem in den rechtlichen, technischen und ökonomischen Verhältnissen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft allgemein und in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Besonderen fließt ständig in die Lehrinhalte des Bildungsangebotes ein.

## Beratung

Die GBV-Akademie ist Ansprechpartner für die Unternehmen und Lehrgangsteilnehmer im Bereich Schulung, Wissensvermittlung und sonstigen Weiterqualifizierungen zu Fragestellungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

## Praxisorientierung

Kenntnisse und Fertigkeiten werden so vermittelt, dass diese auch sofort im beruflichen Alltag umgesetzt werden können.

## Prozess

Prozessdenken und Prozessorientierung und dessen ständige Verbesserung sind permanente Aufgabe und Grundlage der GBV-Akademie.

## Unsere Verantwortung für die Umwelt

In allen Prozessen und Arbeitsabläufen gehen wir sehr bewusst mit den Ressourcen unserer Umwelt um.

## *AUS- UND FORTBILDUNG ALS BEKENNTNIS*

Um den ständig steigenden Anforderungen an die Qualifizierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Organträgern von gemeinnützigen Bauvereinigungen Rechnung zu tragen, bekennen sich diese zur ständigen Aus- und Weiterbildung als zentralem Qualitätselement der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Dieses Bekenntnis zur Aus- und Fortbildung verfolgt nachstehende Zielsetzungen:

- Erfüllung des gesetzlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungs-/Kompetenzprofils
- Sicherung von Qualitätsstandards durch empfohlene Aus- und Weiterbildungen
- Beitrag zur nachhaltigen Sicherung des Erfolgs der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Für Organträger gemeinnütziger Bauvereinigungen sollen folgende Basisvoraussetzungen gelten:

- Interesse an wohnungswirtschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen
- Bildungsbereitschaft
- geordnete wirtschaftliche Verhältnisse
- Ansehen in der Öffentlichkeit

Bei Genossenschaften zusätzlich:

- Mitgliedschaft bei der Genossenschaft
- Repräsentant der Mitgliederstruktur
- Ortsverbundenheit

## Grundsätze der Bildungsstruktur

Die erforderliche Aus- und Fortbildung wird grundsätzlich über das Angebot der GBV-Akademie abgedeckt (Kompetenzmodell: Grundausbildung, Fachkompetenzen, Tools, Spezialkompetenzen, Sozialkompetenzen) und sowohl zentral als auch dezentral angeboten.

## Kompetenzprofil allgemein

Das Kompetenzmodell der GBV-Akademie dient als Leitlinie, über welche Kompetenzen Beschäftigte und Organträger verfügen sollen, um den Anforderungen gerecht zu werden. Die erforderlichen Kompetenzen orientieren sich nach dem Gesichtspunkt der Proportionalität an der konkreten Geschäftstätigkeit der einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigung, an deren Umfang und Komplexität sowie an dem mit der konkreten Funktion in Verbindung stehenden Verantwortungsbereich.

Im Folgenden wird das Kompetenzprofil für Spitzenfunktionärinnen und -funktionäre sowie für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte und ehrenamtliche Vorstandsmitglieder skizziert. Letzteres gilt sinngemäß auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gemeinnützigen Bauvereinigungen, wobei die konkrete Ausgestaltung des Profils durch die Unternehmensleitung in Abhängigkeit vom jeweiligen Einsatzgebiet der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt.

- Wirtschaftliches, gemeinnützigkeitsrechtliches und wohnungswirtschaftliches Grundverständnis, insbesondere auch für branchenrelevante Kennzahlen
- Basiskenntnisse über das Dienstleistungsangebot von gemeinnützigen Bauvereinigungen (Hausverwaltung, kaufmännische und technische Bau- und Sanierungstätigkeit)

### Unternehmerische Kompetenz

- Basisverständnis für Geschäftsmodell, Strategie und Risiko
- Fähigkeit, geschäftliche Vorhaben kritisch hinterfragen zu können

### Persönliche Kompetenz

- Interesse, die Eigentümer und Kunden zu vertreten
- Verständnis für die eigene Rolle als Botschafter der Wohnungsgemeinnützigkeit
- Verlässlichkeit, Verschwiegenheit und Belastbarkeit
- Bereitschaft zur laufenden Weiterbildung
- Konflikt- und Teamfähigkeit

### Führungskompetenz

- Auswahl/Abberufung sowie Nachbesetzung und Leistungsbeurteilung der Geschäftsleitung

### Kooperationskompetenz

- Professionelle und effektive Zusammenarbeit im Verband

## Kompetenzprofil für Spitzenfunktionärinnen und -funktionäre

[Vorstände, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer, AR- bzw. Prüfungsausschuss-Vorsitzende, Finanzexpertin oder -experte des Aufsichtsrates]

Das Kompetenzmodell der GBV-Akademie für die Spitzenfunktionäre gibt Orientierung, welche zusätzlichen Fähigkeiten eine Spitzenfunktionärin oder ein Spitzenfunktionär haben soll, um seine Hauptaufgaben erfüllen zu können. Diese Anforderungen beinhalten zum einen sämtliche Kompetenzen eines Aufsichtsrates und gehen andererseits darüber hinaus. Die erforderlichen Zusatzqualifikationen umfassen insbesondere:

### Fach- & Methodenkompetenz

- Detailliertere Kenntnisse in Betriebswirtschaft, Wohnungswirtschaft und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen
- Tiefergehende Kenntnisse im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Satzung und Geschäftsordnungen
- Professionelle Präsentationstechnik und Sitzungsleitung
- Steuerung des Informationsflusses

### Unternehmerische Kompetenz

- Fähigkeit, Informationen zu Geschäftsmodell, Strategie und Risiko zu beurteilen
- Überwachung der Tätigkeit des Managements bzw. leitenden Angestellten
- Professioneller Umgang in schwierigen Situationen

## Führungskompetenz

- Rollenklarheit
- Leistungsforderung gegenüber dem Management bzw. den leitenden Angestellten
- Adäquate Anwendung der Werkzeuge des strategischen Personalmanagements
- Treffen von Ziel- und Leistungsvereinbarungen mit Management bzw. den leitenden Angestellten
- Nachfolgeplanung für Funktionäre und leitende Angestellte
- Erkennen von Herausforderungen an das heutige Management von gemeinnützigen Bauvereinigungen

## Persönliche Kompetenz

- Kommunikation und Vorbildwirkung gemäß den Grundwerten der Wohnungsgemeinnützigkeit
- Selbstorganisation und Selbstmanagement
- Entscheidungsfähigkeit und eigene Leistungsbereitschaft

## Kooperationskompetenz

- Austausch mit Entscheidungsträgerinnen und -trägern in der Region
- Effektive Vernetzung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld
- Behandlung der Revisionsergebnisse mit der erforderlichen Konsequenz
- Fähigkeit zur konstruktiven Zusammenarbeit im Verband

# Bildungsstandards für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte und ehrenamtliche Vorstandsmitglieder

Im Sinne des § 2b Abs 3 bzw. § 3 Abs 1 GRVO werden folgende Mindeststandards für die Aus- und Weiterbildung von Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten und ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern empfohlen:

- 1. Funktionsperiode (max. 5 Jahre): mindestens 3 Tage innerhalb der beiden ersten Kalenderjahre der Funktionsperiode
- Jede weitere Funktionsperiode: mindestens 1 Tage Vertiefung bzw. Update.



Eine Anrechenbarkeit von Bildungsveranstaltungen ist ab einer Dauer von 0,5 Tagen (mindesten 3 Stunden Nettozeit) gegeben. Eine Anrechenbarkeit von persönlichen Ausbildungen (z.B. Berufsausbildung, Fortbildung aufgrund einer anderen Funktion) basierend auf den Vorgaben dieser Bildungsrichtlinie ist möglich. Die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

## Bildungsstandards für Spitzenfunktionärinnen und -funktionäre

Im Sinne des § 2b Abs 3 bzw. § 3 Abs 1 GRVO werden folgende Mindeststandards für die Aus- und Weiterbildung von Spitzenfunktionärinnen und -funktionären empfohlen:

- 1. Funktionsperiode (max. 5 Jahre): mindestens 5 Tage; davon 3 Tage im 1. Jahr und 2 Tage im weiteren Verlauf der 1. Periode.
- Jede weitere Funktionsperiode: 3 Tage Vertiefung bzw. Update.

Eine Anrechenbarkeit von Bildungsveranstaltungen ist ab einer Dauer von 0,5 Tagen (mindesten 3 Stunden Nettozeit) gegeben. Eine Anrechenbarkeit von persönlichen Ausbildungen (z.B. Berufsausbildung, Fortbildung aufgrund einer anderen Funktion) basierend auf den Vorgaben dieser Bildungsrichtlinie ist möglich. Die Entscheidung darüber obliegt dem Aufsichtsrat.

## Kostenverrechnung

Die Kosten für die Ausbildung und Weiterbildung der Funktionärinnen und Funktionäre werden wie auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vom jeweiligen Unternehmen getragen.

Zum Besuch der von der GBV-Akademie angebotenen Aus- und Fortbildungen erwirbt jede gemeinnützige Bauvereinigung jährlich Bildungsgutscheine, deren betragliches Ausmaß von der Anzahl der Verwaltungseinheiten (verwaltete Wohnungen und Geschäftsräume inklusive betreuter und in Bau befindlicher Wohnungen und Geschäftsräume zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres) abhängt.

Demnach beläuft sich die Höhe des zu erwerbenden Bildungsgutscheines bei

- bis zu 2.000 Verwaltungseinheiten auf € 500,00
- 2.001-5.000 Verwaltungseinheiten auf € 1.000,00
- ab 5.001 Verwaltungseinheiten auf € 2.000,00

Diese Bildungsgutscheine stellen einen Sockelbetrag für die Aus- und Fortbildung in Sinne dieser Richtlinie dar und werden bei den jeweils ersten bei der GBV-Akademie gebuchten Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angerechnet.



Bei Nichtnutzung der Gutscheine im betreffenden Jahr verfallen diese.

## Verbindlichkeit

- Bei der Entscheidung über die Wiedernominierung bzw. Wiederwahl eines Funktionärs sind die Nachweise über die Einhaltung der empfohlenen Bildungsstandards dieser Richtlinie zu berücksichtigen.
- Die empfohlenen Bildungsstandards gelten ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bildungsrichtlinie durch die Delegiertenversammlung für alle nach diesem Zeitpunkt eintretenden und von der Bildungsrichtlinie umfassten Funktionäre.

Beschlossen in der Delegiertenversammlung, Wien, am 25.04.2019



## Anhang 3: Der COSO-Leitfaden zur internen Kontrolle der Finanzberichterstattung

Der Leitfaden beschreibt 20 grundlegende Prinzipien und einen Prozess, der sich aus den Komponenten des COSO-Kontrollmodells zusammensetzt.

- Kontrollumfeld
  - Integrität und ethische Werte
  - Unternehmensleitung
  - Managementphilosophie und -stil
  - Organisationsstruktur
  - Befähigung zur Finanzberichterstattung
  - Entscheidungskompetenz und Verantwortlichkeit
  - Personalausstattung
- Risikobeurteilung
  - Ziele der Finanzberichterstattung
  - Risiken der Finanzberichterstattung
  - Risiko doloser Handlungen
- Kontrollaktivitäten
  - Integration mit dem Risikomanagement
  - Auswahl und Umsetzung von Kontrollaktivitäten
  - Vorschriften und Verfahren
  - Informationstechnologie
- Information und Kommunikation
  - Information für die Finanzberichterstattung
  - Information über interne Kontrollen
  - Interne Kommunikation
  - Externe Kommunikation
- Überwachung
  - Laufende und gezielte Beurteilungen
  - Schwächen der Berichterstattung

# Anhang 4: Muster für den Compliance-Bericht gemäß § 9a Abs 6 WGG

## Compliance-Bericht gemäß § 9a Abs. 6 WGG

Firmenbuchnummer: 174588m

GBV: XY GBV

Jahr: 2016

Name und Organfunktion bzw. Name des/der nahen Angehörigen*	Kurzbeschreibung des Rechtsgeschäftes	anzuwendende Bestimmung [9a Abs. 2, 2a oder 3 WGG]	Leistender bzw. Liefernder	Preis, Honorar	Datum der einstimmigen Zustimmung des AR	Datum des Abschlusses des Rechtsgeschäftes
<i>Mag. Max Muster [Geschäftsführer]</i>	<i>Wohnungskauf</i>	<i>§ 9a Abs. 2</i>	<i>XY GBV</i>	<i>€ 280.000,00</i>	<i>15.09.2016</i>	<i>29.09.2016</i>
<i>Anton Muster [Sohn von Geschäftsführer Max Muster]</i>	<i>Beschäftigung als Feriapraktikant im Juli 2016</i>	<i>§ 9a Abs. 2</i>	<i>XY GBV</i>	<i>€ 1.200,00</i>	<i>16.06.2016</i>	<i>23.06.2016</i>
<i>Andrea Muster [Tochter von Geschäftsführer Max Muster]</i>	<i>Kauf Firmen-KFZ [gebraucht]</i>	<i>§ 9a Abs 2a</i>	<i>YZ Beteiligung GmbH [§ 7 Abs 4b-Beteiligung]</i>	<i>€ 6.000,00 bis zu € 10.000,00 im Jahr 2016</i>	<i>15.09.2016</i>	<i>16.09.2016</i>
<i>Dr. Franz Rat [Aufsichtsrat]</i>	<i>Durchführung von Mahnklagen</i>	<i>§ 9a Abs 3</i>	<i>Dr. Franz Rat</i>		<i>11.01.2016</i>	<i>11.01.2016</i>

\* Bei nahen Angehörigen gemäß § 9a Abs. 4 WGG ist ergänzend die Art der Angehörigeneigenschaft und das Organmitglied, zu dem dieses Naheverhältnis besteht, anzugeben.

Datum/firmenmäßige Zeichnung

Stand 24.11.2016