

Sachkundenachweis von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG)

Grundlagen für neugewählte Aufsichtsräte

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

14.11.2025 und 15.11.2025

Übersicht

- I. Allgemeine Grundsätze**
- II. Beurteilung der wirtschaftlichen Lage**
- III. Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung**
- IV. Grundlagen des Aufsichtsrechts**

I.

Allgemeine Grundsätze

I.a Grundlagen Genossenschaftsrecht

Grundlagen Genossenschaftsrecht

Rechtsform der Genossenschaft

- die Genossenschaft als juristische Person des Privatrechts

Rechtsnatur der Genossenschaft

- die Genossenschaft als "Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl"
- Förderzweck
- Grundsatz der Selbstorganschaft
- Grundsatz der Selbstverwaltung
- Treue- und Loyalitätspflichten
- Gleichbehandlungsgrundsatz

Grundlagen des Genossenschaftsrechts

- **Rechtsform der Genossenschaft**
 - **Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz)**
 - **Genossenschaftsregisterverordnung**
 - **Satzung der Genossenschaft**
 - die Satzung ist die Verfassung der Genossenschaft
 - sie legt Zweck, Struktur, innere Organisation und die körperschaftlichen Rechtsverhältnisse zu den Mitgliedern fest
 - die Satzung ist die wichtigste Grundlage der Rechtsbeziehungen zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft

Grundlagen des Genossenschaftsrechts

➤ Hinweis:

Das GenG soll novelliert werden. Aktuell liegt dazu ein Referentenentwurf (RefE) vor. Der GdW wird das weitere Gesetzgebungsverfahren eng begleiten. An ausgewählten Stellen wird (auch im Skript) auf den vorliegenden RefE und dessen Vorschläge gesondert hingewiesen.

Die Umsetzung einiger dieser Vorschläge wurde vorgezogen und erfolgte durch das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz, welches in Bezug auf die Änderungen im Genossenschaftsgesetz seit dem 01.01.2025 in Kraft ist. Die diesbezüglichen Änderungen werden (auch im Skript) gesondert dargestellt.

Grundlagen des Genossenschaftsrechts

Satzung der Genossenschaft

- **Satzung muss zwingend nachfolgende Regelungen enthalten (§ 6, 7 GenG):**
 - Firma und Sitz der eG
 - Gegenstand des Unternehmens (Förderzweck)
 - Regelung über Pflichtanteile und Nachschusspflicht
 - über die Form der Einberufung der Mitglieder- oder Vertreterversammlung, die Beurkundung der Beschlüsse sowie über den Vorsitz in der Mitglieder- oder Vertreterversammlung
 - Regelung über die Bildung einer gesetzlichen Rücklage
 - über die Form der Bekanntmachung und die öffentlichen Bekanntmachungsblätter
 - über die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats (§ 36 GenG)

Grundlagen des Genossenschaftsrechts

- **Mustersatzung für Genossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. i. d. F. 2022**
- **Musterwahlordnung für Genossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. i. d. F. 2022**
- **Verhältnis zwischen GenG und Satzung**
 - die internen Rechtsverhältnisse der Genossenschaft richten sich primär nach der jeweils geltenden Satzung (§ 18 Satz 1 GenG)
 - die Satzung darf vom GenG nur insoweit abweichen, als dies im GenG ausdrücklich gestattet ist (§ 18 Satz 2 GenG)
 - soweit sich in der Satzung keine Regelung findet, gilt das GenG; das GenG ist im Fall der Kollision höherrangig als die Satzung

Grundlagen des Genossenschaftsrechts

Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung

- die Genossenschaft mit Spareinrichtung betreibt neben der Wohnversorgung der Mitglieder eine Spareinrichtung, um Spareinlagen der Mitglieder und deren Angehörigen (nach § 15 AO) entgegenzunehmen
- sie unterliegt damit der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Mitgliedschaft – Beitritt und Geschäftsanteile

Erwerb der Mitgliedschaft

- Beitrittserklärung gemäß § 15 GenG in Textform – eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Schriftform

➤ Hinweis zur Rechtslage seit dem 01.01.2025:

Das Erfordernis einer schriftlichen Beitrittserklärung wird aufgegeben. Nach § 15 GenG ist die Textform ausreichend, es sei denn die Satzung schreibt Schriftform vor. Gleiches gilt für die Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen nach § 15b GenG, wobei hier sowohl die nutzungsbezogenen Anteile als auch die weiteren freiwilligen Anteile gemeint sind.

Es erfolgen im Gesetz keine näheren Vorgaben für die Textform. Es bleibt den Genossenschaften überlassen, ob sie z. B. eine Unterzeichnung auf einem elektronischen Pad vorsehen oder eine App einrichten wollen.

Mitgliedschaft – Beitritt und Geschäftsanteile

Erwerb der Mitgliedschaft

➤ Hinweis zur Rechtslage seit dem 01.01.2025:

Die Genossenschaften können auch an ihrer Beitrittspraxis festhalten und abweichend vom Gesetz die Schriftform als Form für den Beitritt in der Satzung vorsehen.

Sehr viele Genossenschaften geben in ihrer Satzung den derzeitigen Gesetzeswortlaut wieder und sehen eine schriftliche Beitrittserklärung vor.

Mitgliedschaft – Beitritt und Geschäftsanteile

Erwerb der Mitgliedschaft

- Hinweis zur Rechtslage seit dem 01.01.2025:

Damit auch Genossenschaften, die in ihrer Satzung den derzeitigen Gesetzeswortlaut wiedergeben und eine schriftliche Beitrittserklärung vorsehen, von den neuen digitalen Möglichkeiten Gebrauch machen können, ohne erst ihre Satzung ändern zu müssen, sieht eine **Übergangsregelung** in § 177 GenG vor, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschließen kann, dass in einem Übergangszeitraum von gut fünf Jahren eine Beitrittserklärung nach § 15 GenG oder nach §15b GenG zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.

Mitgliedschaft – Beitritt und Geschäftsanteile

Erwerb der Mitgliedschaft

- Zulassung durch die Genossenschaft, i. d. R. durch den Vorstand
- es reicht aus, wenn die Satzung im Internet der Genossenschaft abrufbar ist und ein Ausdruck der Satzung angeboten wird
- enthält die Satzung weitere Zahlungspflichten (z. B. Eintrittsgeld) oder beträgt die Kündigungsfrist mehr als 2 Jahre, muss dies in der Beitrittserklärung ausdrücklich zur Kenntnis genommen werden
- Eintragung in die Mitgliederliste
- ggf. Eintrittsgeld
- ggf. Regelungen über investierende Mitglieder nach § 8 Abs. 2 GenG
- Sofern investierende Mitglieder im Einzelfall zugelassen sind, ist jedoch zu beachten, dass diese nach hier vertretener Ansicht keine Genossenschaftswohnung nutzen können. Dies soll im Rahmen der aktuellen Novelle auch ausdrücklich im Gesetz klargestellt werden.

Mitgliedschaft – Beitritt und Geschäftsanteile

Definitionen Geschäftsanteil/Geschäftsguthaben

Geschäftsanteil: Maximale finanzielle Beteiligung der Mitglieder, deren Höhe per Satzung zwingend festzulegen ist.

Geschäftsguthaben: einbezahlte Höhe der finanziellen Beteiligung eines Mitgliedes an der Genossenschaft einschließlich evtl. Dividendengutschriften; ggf. Verminderung bei notwendiger Abschreibung.

Pflichtanteile: Geschäftsanteil(e) für die Mitgliedschaft (= mitgliedschaftsbegründender Pflichtanteil); die Satzung kann Pflichtbeteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen festsetzen (§ 7a Abs. 2 GenG) z. B. bei Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft (= nutzungsbezogene Pflichtanteile); wenn Ratenzahlungen zulässig sein sollen, bedarf dies einer Satzungsregelung.

Mitgliedschaft – Erwerb von Geschäftsanteile

Erwerb von freiwilligen Geschäftsanteilen gemäß § 15b GenG

- Übernahme von weiteren Geschäftsanteilen ist möglich, wenn die Satzung dies erlaubt
- folgt den gleichen Grundsätzen wie Beitritt zur Genossenschaft
 - ➔ Erklärung, die nicht auf Beitritt, sondern auf weitere Beteiligung gerichtet ist
- der Erwerb eines weiteren (freiwilligen) Geschäftsanteils ist nur zulässig, wenn der vorangegangene freiwillige Geschäftsanteil voll eingezahlt ist (§ 15b Abs. 2 GenG)

Mitgliedschaft – Mitgliederdarlehen

Mitgliederdarlehen nach § 21b GenG

Eine Erlaubnis zum Betreiben eines Einlagengeschäftes nach dem KWG ist nicht erforderlich, wenn folgende **Voraussetzungen** vorliegen:

- Darlehensvertrag
- Mitgliederdarlehen muss dazu dienen, zum Anlagevermögen der Genossenschaft gehörende Gegenstände zu finanzieren oder zu modernisieren (= Zweckbindung); es muss sich um ein konkretes Investitionsvorhaben handeln;
- Darlehenssumme eines Mitglieds darf den Betrag von 25.000 € nicht übersteigen;
- Gesamtbetrag sämtlicher Mitgliederdarlehen darf 2,5 Mio. € nicht übersteigen;

Mitgliedschaft – Mitgliederdarlehen

- Der jährliche Sollzins darf 1,5 % nicht übersteigen; keinesfalls darf der Sollzins die marktübliche Emissionsrendite für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekenpfandbriefen mit gleicher Laufzeit übersteigen;
- vor Vertragsabschluss muss das Mitglied über das Investitionsvorhaben sowie über evtl. Risiken informiert werden.

Mitgliedschaft – Geschäftsguthaben

Verbot der Auszahlung des Geschäftsguthabens während der Mitgliedschaft

- Auszahlungsverbot gemäß § 22 Abs. 4 GenG solange das Mitglied noch nicht ausgeschieden und der Jahresabschluss des Vorjahres noch nicht festgestellt ist
- Aufrechnungsverbot gemäß § 22 Abs. 5 GenG

Nachschusspflicht und Haftsumme

- Satzung muss zwingend eine Aussage über Nachschusspflicht treffen
- Nachschusspflicht im Falle der Insolvenz der Genossenschaft
- Ausschluss der Nachschusspflicht durch die Satzung ist möglich

Mitgliedschaft – Beendigung der Mitgliedschaft

Beendigung der Mitgliedschaft

- Übertragung des Geschäftsguthabens

➤ Hinweis zur Rechtslage seit dem 01.01.2025:

Auch die Übertragung des Geschäftsguthabens ist künftig in Textform möglich, § 76 Abs. 1 GenG.

Die Genossenschaft kann in ihrer Satzung unter den Voraussetzungen des § 76 Abs. 2 GenG weiterhin die Schriftform für die Übertragung des Geschäftsguthabens vorschreiben.

Mitgliedschaft – Beendigung der Mitgliedschaft

Beendigung der Mitgliedschaft

- Kündigung einzelner (freiwilliger) Geschäftsanteile
- außerordentliche Kündigung durch das Mitglied
- fristgerechte Kündigung durch einen Gläubiger oder Insolvenzverwalter
- Ausschluss der Kündigung durch Gläubiger oder Insolvenzverwalter
- Tod des Mitglieds
- Übertragung des Geschäftsguthabens
- Ausschluss des Mitglieds durch Genossenschaft
- Auseinandersetzungsguthaben

Mitgliedschaft – Beendigung der Mitgliedschaft

Beendigung der Mitgliedschaft

- fristgerechte schriftliche Kündigung durch das Mitglied

➤ Hinweis zur Rechtslage seit dem 01.01.2025:

Wie die Beitrittserklärung wird künftig auch die Kündigung der Mitgliedschaft sowie einzelner Geschäftsanteile in Textform möglich sein (§ 65, § 67, § 67a, § 67b GenG).

Die Genossenschaft kann in ihrer Satzung weiterhin die Schriftform für die Kündigung vorschreiben.

Auch für die Kündigung der Mitgliedschaft sowie einzelner Geschäftsanteile gilt die o. g. Übergangsvorschrift. Das heißt, der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats grundsätzlich beschließen, dass in einem Übergangszeitraum von gut fünf Jahren eine Kündigung auch dann in Textform zulässig ist, wenn die Satzung die Schriftform vorsieht.



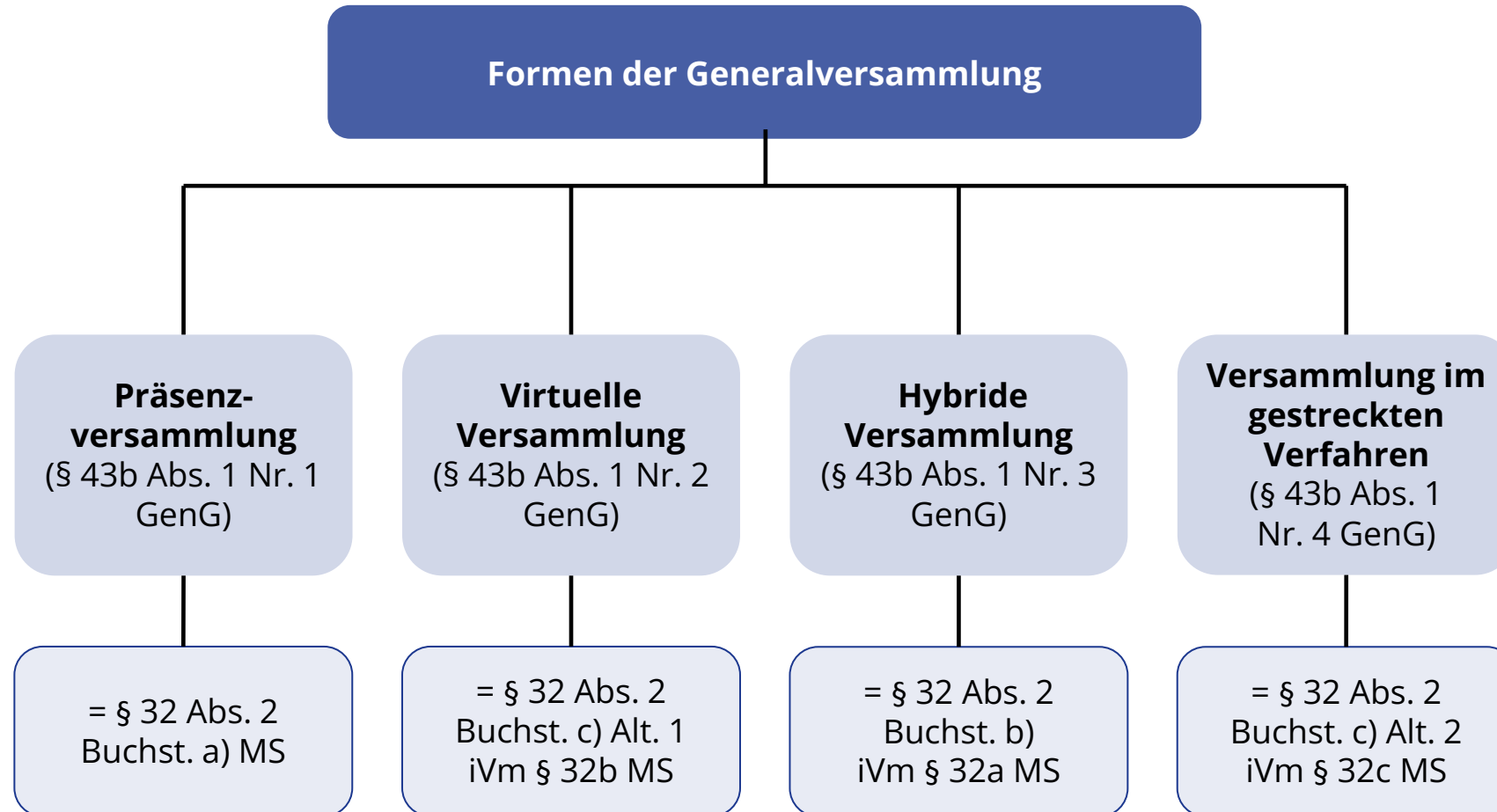
I.b Organe der Genossenschaft und Aufgabenverteilung

Organe der Genossenschaft

Die Genossenschaft hat drei Organe:

- Der **Vorstand** ist das eigenverantwortliche Leitungsorgan der Genossenschaft (§§ 24 - 35 GenG). Ihm obliegt die eigenverantwortliche Leitung der Genossenschaft (§ 27 Abs. 1 GenG).
 - Der **Aufsichtsrat** ist das überwachende und kontrollierende, aber auch das beratende Organ (§§ 36 - 41 GenG).
 - Die **Mitglieder- / Vertreterversammlung** ist das zentrale Willensbildungs- und Entscheidungsorgan (§§ 43 - 51 GenG).
- Hinweis: Nach dem aktuellen RefE soll die Satzung bei Genossenschaften mit nicht mehr als 1500 Mitgliedern regeln können, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist. Dieser Vorschlag wird vom GdW und seinen regionalen Prüfungsverbänden entschieden abgelehnt. Das Genossenschaftsgesetz enthält ausgewogene Regelungen zum Schutz der Rechte der Mitglieder. Ungeachtet dessen ist die Führung des operativen Geschäfts die zentrale Aufgabe des Vorstandes. Die Rechtsform Genossenschaft und deren Wettbewerbsfähigkeit würden massiv leiden und alle berechtigten und begrüßenswerten Bemühungen im RefE, die Rechtsform attraktiver zu machen, würden konterkariert und gefährdet.

Mitglieder- / Vertreterversammlung – Die Versammlungsmöglichkeiten nach § 43b GenG



Organe der Genossenschaft - Kompetenzabgrenzung

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitglieder-/Vertreterversammlung (MV/VV) sind drei eigenständige Organe

- Organe sind gleich geordnet
- kein Über- oder Unterordnungsverhältnis
- keine Weisungsbefugnis der MV/VV gegenüber Aufsichtsrat oder Vorstand
- keine Weisungsbefugnis des Aufsichtsrats gegenüber Vorstand
- Ausnahme: § 27 Abs. 1 Satz 3 GenG

Aufgabenverteilung – Leitungsbefugnis des Vorstands

Aufgaben des Vorstands (§ 27 GenG)

- **Leitungsbefugnis**
 - nach § 27 Abs. 1 Satz 1 GenG hat der Vorstand die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten
 - die Leitung umfasst sowohl die **Geschäftsführungsbefugnis** im Innern als auch die organschaftliche **Vertretung** der Genossenschaft im Verhältnis zu Dritten nach außen

Aufgabenverteilung – Leitungsbefugnis des Vorstands

- **Geschäftsführerbefugnis (§ 27 Abs. 1 GenG)**
 - Leitung
 - bezieht sich auf die Kernbereiche der Unternehmensplanung, ins-besondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung (analog § 90 Abs. 1 Nr. 1 AktG), die Koordination der genossenschaftlichen Teilbereiche sowie die unternehmerische Erfolgskontrolle einschließlich der Risikoüberwachung und Risikovorsorge (analog § 91 Abs. 2 AktG)
 - eigenverantwortliche Leitung
 - d. h. selbständige Entscheidungsbefugnis, die nicht übertragbar ist
 - **Recht** eigenverantwortlich zu handeln und zu entscheiden, korrespondiert mit der **Pflicht**, eigenverantwortlich zu handeln und zu entscheiden

Aufgabenverteilung – Leitungsbefugnis des Vorstands

- **Vertretungsbefugnis § 24 Abs. 1 GenG**
 - **Vertretung** ist die Umsetzung der im Innenverhältnis getroffenen Entscheidungen nach außen gegenüber Dritten
 - nach § 24 Abs. 1 GenG wird die Genossenschaft durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten; der Vorstand hat damit die Stellung des gesetzlichen Vertreters der Genossenschaft
 - Vertretungsmacht des Vorstands ist unbeschränkt und im Verhältnis zu Dritten unbeschränkbar (§ 27 Abs. 2 GenG)
 - **Dritte** sind sowohl die Mitglieder der Genossenschaft in ihrer Funktion als Kunde (Mieter, Käufer etc.) als auch die Vertragspartner der Genossenschaft, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind (z. B. Handwerker, Architekten, Käufer, Behörden etc.)

Aufgabenverteilung – Leitungsbefugnis des Vorstands

Grenzen der eigenverantwortlichen Leitungsbefugnis des Vorstands durch die Satzung zugunsten des Aufsichtsrats

- **Gegenstände gemeinsamer Beratung und Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat**
 - die in der Satzung aufgelisteten Gegenstände "gemeinsamer Beratung und Beschlussfassung" bedürfen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats (§ 28 MS 2022)
 - Zustimmungsvorbehalte als wirksames Mittel der "Vorabkontrolle" des Aufsichtsrates
- **in der Regel hat der Aufsichtsrat über "Grundsätze" zu beschließen**
 - Grundsätze heißt, dass die Regelungen so weit zu fassen sind, dass dem Vorstand ein ausreichender Entscheidungsspielraum zur selbstverantwortlichen Wahrnehmung der Geschäftsführung verbleibt

Aufgabenverteilung – Leitungsbefugnis des Vorstands

Beispiele der Grundsätze (Regeln):

- Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen
- das Konzept für den Rückbau von Gebäuden
- Grundsätze und Verfahren für die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Betreuungsmaßnahmen
- die Nichtmitgliedergeschäfte
- **die Leitungsbefugnis des Vorstands darf durch die Grundsätze nicht ausgehöhlt werden**
- **keine Einzelanweisungen des Aufsichtsrates möglich, auch nicht durch eine Satzungsregelung**

Aufgabenverteilung – Berichtspflicht des Vorstands

- **periodische Berichtspflicht des Vorstands über die Angelegenheiten der Genossenschaft**
 - Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu berichten
 - **über die Entwicklung der Genossenschaft**
 - Mitgliederbewegung (einschließlich Geschäftsanteile, Geschäftsguthaben)
 - Vermögenslage (Veränderung, Entwicklung des Eigenkapitals)
 - Finanzlage (Liquidität, Anlagenfinanzierung)
 - Erläuterungen zu außerordentlichen Einflüssen auf das Betriebsergebnis

Aufgabenverteilung – Berichtspflicht des Vorstands

- **über die Entwicklung des Geschäftsbetriebes**
 - Vermietung, Vermarktung, Geldanlagen
 - maßgebliche Beteiligungen
 - Risikomanagement und internes Kontrollsystem
 - wesentliche Veränderung in der Organisation
 - bedeutsame Rechtsstreitigkeiten
 - wesentliche Veränderungen in der Personalentwicklung (leitende Mitarbeiter)
 - einmal im Jahr ist die Geschäftsentwicklung unter Bezugnahme auf Vergleichszahlen des Vorjahres sowie externer Vergleichswerte (Branchenvergleich) darzustellen.

Aufgabenverteilung – Berichtspflicht des Vorstands

- **über die künftige Unternehmensplanung**
 - beabsichtigte Aufnahme oder Aufgabe eines Geschäftszweiges,
 - wichtige Veränderungen im Personalbereich (leitende Mitarbeiter bzw. Prokuristen)
 - größere, aus dem üblichen Rahmen fallende Aufwendungen (Instandhaltungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, sonstige geplante Investitionen)
 - jede Berichterstattung des Vorstands muss aktuell, inhaltlich richtig und vollständig sein
 - Berichterstattung kann in der Aufsichtsratssitzung schriftlich oder mündlich erfolgen. I. d. R. ist die mündliche Berichterstattung ausreichend; in Gefährdungslagen und bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung gelten erhöhte Anforderungen, sodass hier eine schriftliche Berichterstattung notwendig sein kann

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

Aufgaben des Aufsichtsrats nach Gesetz

- **der Aufsichtsrat hat**
 - den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen
 - **Achtung: Der Aufsichtsrat hat kein Recht zum Eingriff in die Unternehmensleitung!**
 - er kann vom Vorstand jederzeit Auskünfte über alle Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen; auch ein einzelnes Mitglied des Aufsichtsrats kann Auskünfte verlangen, jedoch nur an den Aufsichtsrat als Gesamtorgan
 - er kann die Bücher und Schriften der Genossenschaft sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und die Bestände an Wertpapieren und Waren einsehen und prüfen und
 - er kann einzelne seiner Mitglieder beauftragen, die Einsichtnahme und Prüfung durchzuführen

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

- **der Aufsichtsrat, ein Ausschuss oder ein einzelnes Aufsichtsratsmitglied können vom Gesamtvorstand jederzeit Berichterstattung, insbesondere über die Entwicklung, die Unternehmensplanung oder über außergewöhnliche Ereignisse verlangen. Der Bericht hat gegenüber dem Aufsichtsrat als Gesamtorgan zu erfolgen**
 - der Aufsichtsrat kann seine Aufgaben und Pflichten nur erfüllen, wenn er mit den erforderlichen Informationen versorgt wird
 - das Informationsrecht des Aufsichtsrats korrespondiert somit mit der Berichtspflicht des Vorstands
 - es ist nicht nur ein Recht des Aufsichtsrates, Informationen vom Vorstand zu verlangen, sondern gegebenenfalls auch eine Pflicht, die Berichte und Informationen einzufordern

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

Überwachungsgegenstand nach § 38 Abs. 1 GenG

- ob der Vorstand die gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben erfüllt, ob er der laufenden Geschäftsführung nachkommt, ob er die Führungsaufgaben wahrnimmt
- die Organisation der Genossenschaft
- die grundsätzlichen unternehmerischen Entscheidungen
- die mittel- bis langfristige Bestandssicherung
- ob ein internes Kontroll- und Überwachungssystem besteht und auch ständig aktualisiert wird
- die Prüfung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), des Lageberichts und des Vorschlags zur Verwendung des Jahresüberschusses bzw. der Deckung eines Jahresfehlbetrages sowie schriftlicher Bericht über das Ergebnis der Prüfung für die MV/VV

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

Überwachungsmittel nach § 38 Abs. 1 GenG

- Würdigung der Berichtspflicht des Vorstands als vorrangiges Überwachungsmittel des Aufsichtsrates
- grds. genügt der Aufsichtsrat seiner Überwachungspflicht, wenn er sich viertel-, mindestens halbjährlich die Berichte des Vorstands anhört, sich Vorlagen anschaut, ausreichend würdigt und ggf. Ergänzungen verlangt
- in Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft nehmen
 - in der Regel nur, wenn keine ausreichende Berichterstattung erfolgt oder bei konkreten Anhaltspunkten
- Einsichtnahme in Prüfungsberichte
- Prüfung des Bestands der Genossenschaftskasse, der Wertpapierbestände und Waren

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

Überwachungsumfang

- keine Totalkontrolle
- Stichprobenkontrolle grundsätzlich ausreichend
- bei Anhaltspunkten ggf. vertiefte Prüfung
- keine Weisungsbefugnis des Aufsichtsrats gegenüber Vorstand

Überwachungssubjekt

- nur Vorstand selbst
- grundsätzlich keine Auskünfte von Angestellten

Aufgabenverteilung – Aufsichtsrat als Überwachungs- und Kontrollorgan nach § 38 GenG

Maßnahmen zur Beseitigung im Rahmen der Überwachung festgestellter Mängel bzw. Unterlassungen

- Gespräch mit Vorstand
- Empfehlungen, aber keine Anweisungen an den Vorstand
- ggf. Hinweis auf Konsequenzen
- ggf. Einschaltung des Prüfungsverbandes
- ggf. vorläufige oder endgültige Amtsenthebung
- ggf. Einberufung einer außerordentlichen Mitglieder- oder Vertreterversammlung (§ 38 Abs. 2 GenG)

Aufgabenverteilung – weitere Aufgaben des Aufsichtsrates

Weitere Aufgaben des Aufsichtsrats nach Gesetz

- gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Genossenschaft (§ 39 GenG)
 - gegenüber Vorstandsmitgliedern
 - in Bezug auf Verträge mit Vorstandsmitgliedern
 - Prozessführung gegen Vorstandsmitglieder, es sei denn, es verbleibt gemäß Satzung bei der bisherigen Zuständigkeit der MV/VV
- vorläufige (ggf. endgültige) Amtsenthebung des Vorstands (§ 40 GenG)
- Anfechtung von Beschlüssen (§ 51 Abs. 2 GenG)
- Vertretung der Genossenschaft bei Nichtigkeits- und Anfechtungsklagen (§ 51 GenG)
- Teilnahme an Schlussbesprechung über die gesetzliche Prüfung (§ 57 Abs. 4 GenG)

Aufgabenverteilung – weitere Aufgaben des Aufsichtsrates

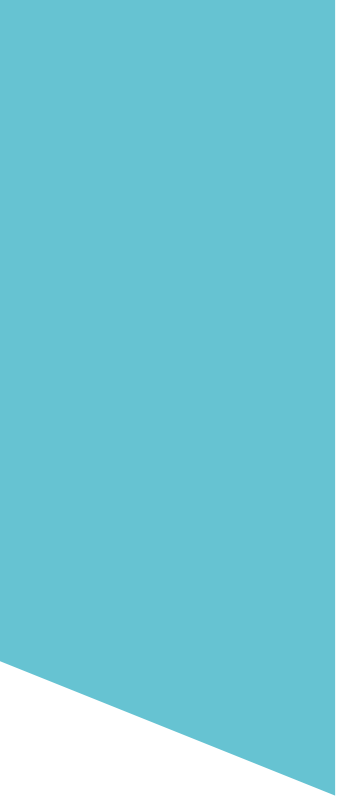
- Beratung über Prüfungsergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand (§ 58 Abs. 4 GenG)
- Berichterstattung in der Mitglieder- oder Vertreterversammlung über das Ergebnis der Prüfung (§ 59 Abs. 2 GenG)

Nach Satzung

- grundsätzlich Bestellung und Anstellung von Vorstandsmitgliedern
- vorläufige Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Kündigung der Anstellungsverträge; seit 2006 besteht die Möglichkeit, durch Satzung die endgültige Abberufung und Kündigung dem Aufsichtsrat zu übertragen
- ggf. Erhebung von Schadenersatzansprüchen gegenüber Vorstandsmitgliedern

Ungeschriebene Aufgabe

- Beratung des Vorstands



I.c Der genossenschaftliche Aufsichtsrat

Innere Ordnung – Allgemeines zum Aufsichtsrat

Wahl der Aufsichtsratsmitglieder

- die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitglieder- oder Vertreterversammlung gewählt (§ 36 GenG)
- das Aufsichtsratsmitglied muss persönlich Mitglied sein oder unverzüglich nach der Wahl Mitglied werden
 - Aufsichtsratsmandat ist ein höchstpersönliches Amt
 - Ausnahme: § 9 Abs. 2 GenG (juristische Personen)
- satzungsmäßiges Entsenderecht nach § 36 Abs. 5 GenG

Zahl der Aufsichtsratsmitglieder

- nach § 36 Abs. 1 GenG besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Personen
- die Satzung kann eine höhere Zahl bestimmen

Innere Ordnung – Allgemeines zum Aufsichtsrat

Organisation des Aufsichtsrats

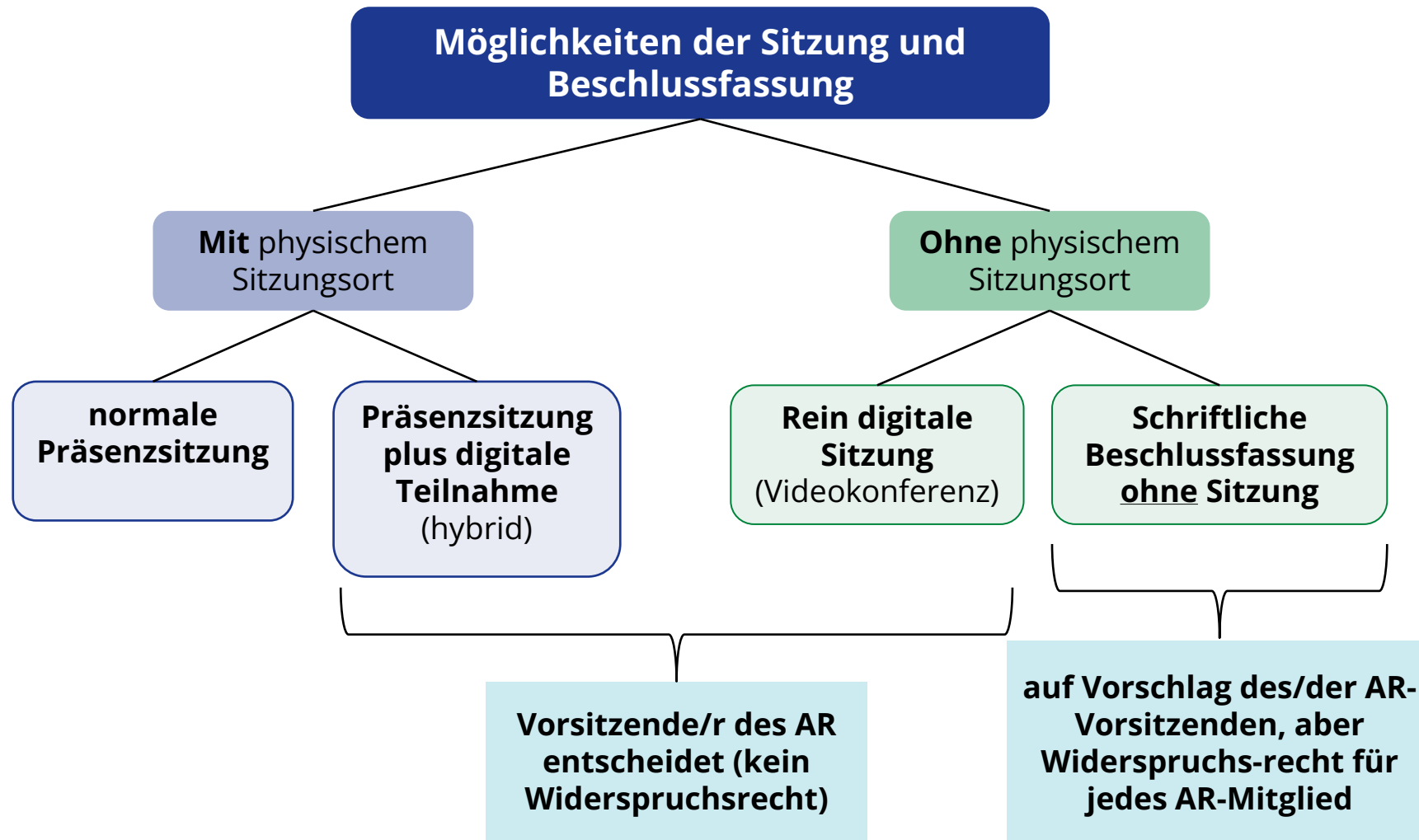
- Kollegialorgan - Aufsichtsrat hat Aufgaben als Organ zu erfüllen
- mit Beschluss des Gesamtgorgans können einzelne AR-Mitglieder mit der Wahrnehmung bestimmter Aufgaben beauftragt werden
- mit Beschluss des Gesamtgorgans kann ein Ausschuss gebildet werden (z. B. Prüfungsausschuss, Personalausschuss, Bauausschuss)
 - Ausschuss hat aus mindestens drei Personen zu bestehen
 - Ausschüsse sind grundsätzlich nur beratend tätig
 - Ausschussmitglieder haben dem Gesamtgorgan zu berichten und das Gesamtgorgan fasst sodann einen Beschluss
- Aufsichtsrat kann einen Dritten mit einer Aufgabe beauftragen
 - z. B. Sachverständigen, Rechtsabteilung des gesetzlichen Prüfungsverbandes, Treuhandstelle des Verbandes

Innere Ordnung – Allgemeines zum Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzender (ARV)

- ARV ist Ansprechpartner des Vorstands
- ARV hat gegenüber den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern keine "Vorgesetztenstellung" und auch keine "Stellvertreterfunktion"
- ARV hat kein alleiniges Entscheidungsrecht; es bedarf immer eines Beschlusses des Gesamtorgans
- ARV kann Vertrag mit Vorstandsmitgliedern nicht alleine aushandeln oder ändern, sondern benötigt einen Beschluss des Gesamtremiums; [BGH vom 17.03.2008 (II ZR 239/06)]
- ARV ist nur Vertreter "im Vollzug", nicht jedoch "im Willen"

Innere Ordnung – Sitzungen



Innere Ordnung – gemeinsame Sitzungen

Gegenstände gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat

- Initiativrecht, welche Sachverhalte in der gemeinsamen Sitzung behandelt werden, liegt beim Vorstand als dem geschäftsführenden Organ
 - Vorstand und Aufsichtsrat beschließen "auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstands" nach gemeinsamer Beratung (§ 28 MS 2022)
- Aufsichtsrat hat als Überwachungs- und Kontrollorgan und auch als Beratungsorgan zu beurteilen, ob die Vorlagen und Berichte des Vorstands den Interessen der Genossenschaft (Förderauftrag), der Satzung und dem Gesetz entsprechen
- Aufsichtsrat kann Anregungen zu weiteren Beschlussvorlagen geben; aber eben nur Anregungen

Zusammenarbeit mit dem Vorstand – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern (1)

Nach außen wirkende zivilrechtliche Vertretungsbefugnis des Aufsichtsrates

- richtet sich nach **§ 39 GenG**
- umstritten, welche Rechtsgeschäfte erfasst sind (auch Nutzungsverträge?)
- auch bei Rechtsgeschäften mit einer Gesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter das Vorstandsmitglied ist

Zustimmungsbedürftigkeit aus Compliance-Gesichtspunkten (§ 30 MS)

- richtet sich nach **Satzung** (vgl. § 30 MS), gilt nur im Innenverhältnis
- Reichweite (welche Geschäfte?, auch Angehörige?) abhängig von Satzungsregelung
- Gilt nur, soweit Rechtsgeschäfte nicht von § 39 GenG erfasst sind

Zusammenarbeit mit dem Vorstand – Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern (2)

Zustimmungsbedürftigkeit aus Compliance-Gesichtspunkten (§ 30 MS)

- Zustimmungsbedürftigkeit bezieht sich auf das jeweilige **konkrete** Rechtsgeschäft
- Zustimmung sollte in der Regel **im Vorhinein** eingeholt werden
- Sollte dies aus praktischen Gründen nicht möglich sein, Zustimmung zum konkreten Rechtsgeschäft **unverzüglich nachholen**
- Grundsatz- oder Vorratsbeschlüssen grundsätzlich möglich; jedoch entbindet dies den Aufsichtsrat nicht davon, das konkrete, aufgrund des Grundsatz- oder Vorratsbeschlusses abgeschlossene Rechtsgeschäft unverzüglich zu genehmigen

Zusammenarbeit mit dem Vorstand – Rechtsgeschäfte mit den Aufsichtsratsmitgliedern

Gesetzliche Zustimmungspflicht

- **§ 114 AktG** gilt entsprechend
- z. B. Beratervertrag, Handwerkervertrag, Architektenvertrag mit einem Aufsichtsratsmitglied oder dessen Angehörigen
- Zustimmung des AR hat sich auf das Rechtsgeschäft an sich als auch auf die Höhe einer eventuellen Vergütung zu beziehen

Zustimmungspflicht aus Compliance-Gesichtspunkten (§ 30a MS)

- richtet sich nach Satzung (vgl. § 30a MS), gilt nur im **Innenverhältnis**
- Zustimmung bezieht sich auf das jeweilige **konkrete** Rechtsgeschäft
- in der Regel **im Vorhinein**, ansonsten **unverzüglich nachholen**

Rechte und Pflichten – interne Mitwirkungspflichten

Interne Mitwirkungspflichten eines Aufsichtsratsmitgliedes als Teil der Sorgfaltspflicht

- das Aufsichtsratsmitglied hat die Pflicht, sich über seine Pflichten als Aufsichtsratsmitglied und über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten
- das Aufsichtsratsmitglied hat die Pflicht an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen und dort an der sachgerechten Meinungsbildung und Entscheidungsbildung mitzuwirken
- es besteht eine Organisationspflicht zur Gewährleistung der optimalen Erfüllung der Aufgaben
- das Aufsichtsratsmitglied hat die Pflicht, Aufgaben des Aufsichtsrats im Einzelfall zu übernehmen
- organschaftliche Treuepflicht
- Verschwiegenheitspflicht

Rechte und Pflichten – Sorgfaltspflichten

Mögliche Haftungsverhältnisse

Begriff des Sorgfaltsmaßstabes

- "besonderer" Sorgfaltsmaßstab, d. h. "Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Aufsichtsratsmitglieds einer Genossenschaft als Überwacher i. S. d. § 41 GenG"
- Sorgfaltsmaßstab beinhaltet auch Treuepflicht
- Sorgfaltsmaßstab ist objektiviert
- nicht der Aufsichtsrat haftet, sondern das einzelne Aufsichtsratsmitglied

Rechte und Pflichten – Sorgfaltspflichten

Haftung nach §§ 41, 34 GenG

- besteht nur, wenn eine Pflichtverletzung vorliegt, d. h. bei einer Verletzung der Sorgfaltspflicht in Bezug auf obliegende oder übertragene Aufgaben
- wenn durch die Pflichtverletzung der Genossenschaft ein Schaden entstanden ist **und**
- wenn die Pflichtverletzung schuldhaft, d. h. vorsätzlich oder fahrlässig begangen worden ist.
- Business Judgement Rule ...

Rechte und Pflichten – Schadenersatzpflicht

Gesamtschuldnerische Haftung (§ 422 BGB)

- zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern
- zwischen Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern
- interner Ausgleich nach § 426 BGB

→ Darlegungs- und Beweislast

Schaden = jede Vermögensminderung, die durch eine Pflichtverletzung adäquat verursacht wurde (Differenz)

→ Frage der Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder

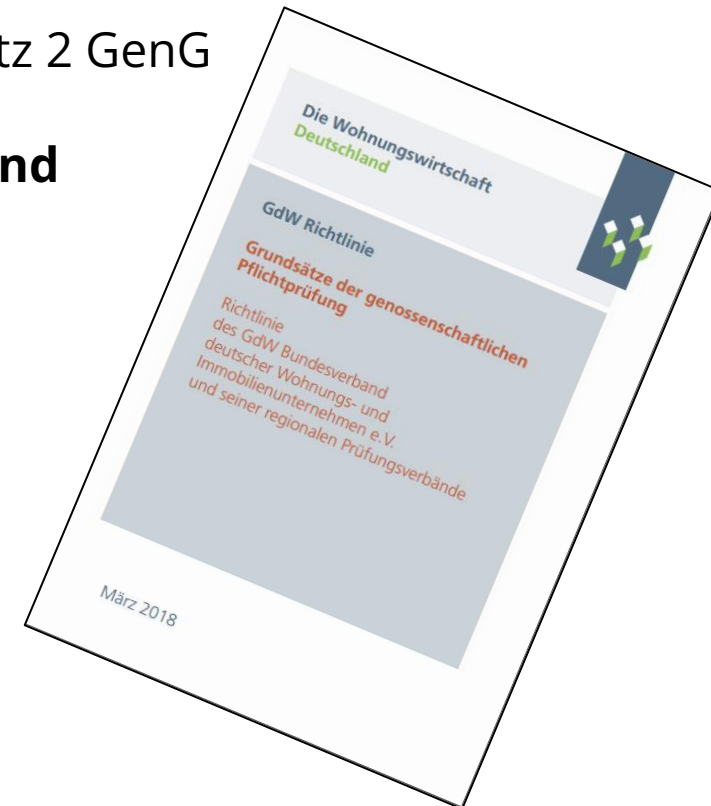
→ strafrechtliche Haftung

I.d Bedeutung und Funktion der Prüfung

Rechtsgrundlagen der genossenschaftlichen Prüfung

- **Rechtsgrundlage für die ordentliche Prüfung:**
 - ➔ § 53 GenG und § 53a GenG
- **Rechtsgrundlage für außerordentliche Prüfung:**
 - ➔ Satzung des Prüfungsverbandes i. V. m. § 57 Abs. 1 Satz 2 GenG
- **Grundlage für sonstige Prüfungen bzw. Beratungen sind separate Vereinbarungen**

Prüfungsgrundsätze: GdW-Richtlinie "Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (März 2018)" (zurzeit in Überarbeitung)



Besondere Vorschriften bei Spareinrichtungen

Ergänzend gelten:

- das Kreditwesengesetz (KWG)
- das Geldwäschegesetz (GWG)
- die Anzeigen- (AnzV) und Prüfungsberichtsverordnung (PrüfbV)
- Veröffentlichungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Prüfungszeitraum

Hinsichtlich des Prüfungszeitraums ist zwischen den zwei Teilen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG zu unterscheiden:

- Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Prüfungszeitraum

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse:

- Prüfung von Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts nach § 53 Abs. 2 Satz 1 GenG (Vorschriften des § 316 Abs. 3 und § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 HGB gelten entsprechend)
- Bei einer Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG (Schwellenwerte sind unterschritten) erfolgt eine kritische Würdigung des Jahresabschlusses und ggf. des Lageberichts (keine "Prüfung")
- für die Prüfung großer Genossenschaften i.S.v. § 58 Abs. 2 GenG gelten zusätzlich § 317 Abs. 5 und 6 HGB
- Prüfung des Buchwerks des abgelaufenen Geschäftsjahres (Berücksichtigung wertaufhellender Tatsachen)
- Grundsätze der Unternehmensfortführung (12 Monate ab Abschlussstichtag)
- gemäß § 321 HGB: Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung des Unternehmens (Beurteilungszeitraum 12 Monate ab Abschlussstichtag)

Prüfungszeitraum

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erstreckt sich auf die drei Elemente:

- **Geschäftsführungsorganisation**

Organisation der Geschäftsführung selbst

- **Geschäftsführungsinstrumentarien**

Organisation des Unternehmens durch die Geschäftsführung

- **Geschäftsführungstätigkeit**

Verfolgung und Einhaltung des statuarischen Förderzwecks im Rahmen der anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, die grundsätzliche Geschäftspolitik und ihre tatsächliche und mögliche Umsetzung

Prüfungszeitraum

Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung:

- vollumfassend das abgelaufene Geschäftsjahr
- zwischen Abschlussstichtag und Prüfungszeitpunkt formelle Ordnungsmäßigkeitsprüfung
- schließt Prognosezeitraum für die Bewertung und Lageberichterstattung ein

Aufstellungs- und Prüfungsfristen

- **Aufstellung des Jahresabschlusses:
innerhalb von fünf Monaten (§ 336 Abs. 1 Satz 2 HGB)**

Sonderfall Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung:
innerhalb von drei Monaten (§ 26 Abs. 1 Satz 1 KWG)

- **Pflichtprüfung:
keine gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsfrist***

Sonderfall Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung:
vor Ablauf des fünften Monats des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahres
(analoge Anwendung § 340k Abs. 1 Satz 2 HGB durch BaFin)

- **beschlussfassende Generalversammlung:
innerhalb der ersten sechs Monate (§ 48 Abs. 1 Satz 3 GenG)**

* Hinweis: Gemäß § 339 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB ist spätestens vor Ablauf des zwölften Monats des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahrs zusätzlich zum Jahresabschluss auch der Bestätigungsvermerk beim Betreiber des Bundesanzeigers einzureichen. Daraus ergibt sich faktisch eine Prüfungsfrist.

Allgemeines zu den Prüfungsgrundsätzen

- gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG: Prüfung in jedem zweiten Geschäftsjahr → Kleine Genossenschaft
- falls Bilanzsumme 2 Mio. EUR übersteigt, ist gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GenG jährlich zu prüfen
- falls Bilanzsumme 1,5 Mio. EUR oder Umsatzerlöse 3 Mio. EUR nicht übersteigt (§ 53 Abs. 2 Satz 1 GenG):
Prüfung nur nach § 53 Abs. 1 GenG → Kleine Genossenschaft
- Unabhängig von ihrer Größe ist die Pflichtprüfung bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung jährlich vorzunehmen (§ 26 Abs. 1 KWG)

Nach RefE ist beabsichtigt die Abgrenzungskriterien nach § 53 GenG-E auf eine Bilanzsumme von 2,0 Mio. EUR und Umsatzerlöse von 4,0 Mio. EUR zu erhöhen.

Allgemeines zu den Prüfungsgrundsätzen

- gemäß § 53a GenG (soweit keine Nachschusspflicht besteht und soweit keine Darlehen nach § 21 b Abs. 1 GenG bestehen):

erfolgt jede zweite Prüfung als eine **vereinfachte Prüfung**

➔ Kleinstgenossenschaft gemäß § 336 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 267a Abs. 1 HGB, soweit mindestens 2 der folgenden Merkmale nicht überschritten werden:

- Bilanzsumme: 450 TEUR (vorher 350 TEUR)
- Umsatzerlöse: 900 TEUR (vorher 700 TEUR)
- Im Jahresdurchschnitt 10 Arbeitnehmer

Die Größenklassen wurden durch das Zweite Gesetz zur Änderung des DWD-Gesetzes sowie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.04.2024 geändert (Bundesgesetzblatt vom 16.04.2024 Teil I Nr. 120). Die Änderungen gelten für alle Abschlüsse, deren Geschäftsjahre nach dem 31.12.2023 beginnen.

Prüfungsanmeldung (§ 57 Abs. 2 GenG)

- der Verband hat dem Aufsichtsratsvorsitzenden den Beginn der Prüfung rechtzeitig anzuzeigen
- der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet unverzüglich die übrigen Aufsichtsratsmitglieder vom Beginn der Prüfung
- die Aufsichtsratsmitglieder können auf Ihr Verlangen oder dem Verlangen der Prüfer zur Prüfung hinzugezogen werden
- der Verband zeigt auch dem Vorstand den Beginn der Prüfung schriftlich an

Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG

- **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse**
und
- **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Dazu sind zu prüfen:

- die Einrichtungen,
- die Vermögenslage und
- die Geschäftsführung

Die Führung der Mitgliederliste wird mit der Genossenschaftsgesetznovelle 2017 nicht mehr explizit als Prüfungsgegenstand aufgeführt. Dennoch bleibt die Prüfungspflicht im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestehen. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage von § 30 GenG.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 GenG

- **basiert auf dem Jahresabschluss und ggf. dem Lagebericht sowie auf Planungsrechnungen als kritische Würdigung:**
 - ✓ Kritisches Lesen von Jahresabschluss, Lagebericht und ggf. weiterer Unterlagen
 - ✓ analytische Prüfungshandlungen
 - ✓ ggf. Durchsicht weiterer Unterlagen
 - ✓ Befragungen
- ➔ **aber aus der erfolgten kritischen Würdigung lässt sich nicht ableiten, dass der Jahresabschluss (und der Lagebericht) frei von Fehlern und Unplausibilitäten ist, da keine Prüfung i. S. d. HGB stattgefunden hat.**

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 GenG

Die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt insbesondere durch Analyse der

- Vermögenslage
- Finanzlage
- Ertragslage

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- Beurteilung der Einhaltung des Förderzwecks gemäß § 58 Abs. 1 Satz 3 GenG
- Werturteil über die Zweckmäßigkeit und Förderwirtschaftlichkeit der Gesamtgeschäftsführung
- Beurteilung muss v. a. die Ursachen wirtschaftlicher Entwicklungen und die Vorbereitung der getroffenen Maßnahmen umfassen
- Geschäftsführung hier im weitesten Sinn: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung
- Prüfung der formellen und materiellen Ordnungsmäßigkeit

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Geschäftsführungsorganisation

- Sind die Organe ordnungsgemäß besetzt?
- Werden die festgelegten Zuständigkeiten eingehalten?
- Wie sind die Aufgaben bzw. Kompetenzen verteilt?
- Welches Verfahren wird zur Entscheidungsfindung angewandt?

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Geschäftsführungsinstrumentarium

Wie ist das Unternehmen durch die Geschäftsführung organisiert hinsichtlich

- Unternehmensplanung
- Betriebsorganisation
- Personalmanagement
- Rechnungswesen
- Innenrevision
- internes Kontrollsystem
- Risikofrüherkennung
- Controlling
- Compliance

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Geschäftsführungstätigkeit

Vorstand

- Verfolgung und Einhaltung des statuarischen Förderzwecks
grundsätzliche Geschäftspolitik und ihre Umsetzung
Recht- und Zweckmäßigkeit einzelner Maßnahmen

Aufsichtsrat

- Tätigkeit als Überwachungsorgan (kritische Auseinandersetzung mit wesentlichen Geschäftsführungsvorgängen)

Prüfung der Mitgliederliste

Verpflichtung des Vorstands nach § 30 Abs. 1 GenG die Mitgliederliste (zeitnah) zu führen:

- Name und Anschrift,
- Zahl der übernommenen weiteren Geschäftsanteile
- Ausscheiden aus der Genossenschaft
- Zeitpunkt des Beitritts, der Veränderungen während der Mitgliedschaft und Wirksamkeit des Ausscheidens
- ggf. weitere Eintragungsverpflichtungen laut Satzung

➔ Prüfung der richtigen und vollständigen Erfassung in der Mitgliederliste nach § 30 Abs. 2 GenG

Prüfung des Jahresabschlusses gemäß § 53 Abs. 2 GenG

- Bestimmungen wie bei Kapitalgesellschaften
- Verweis auf §§ 316, 317 HGB (§ 53 Abs. 2 GenG)
- Die Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (GoA) sind maßgeblich anzuwenden, soweit nicht Besonderheiten aus dem Genossenschaftsgesetz eine andere Beurteilung erfordern
- Prüfung mit risikoorientierten Prüfungsansatz
- Aufdeckung und Aufklärung von Untreuehandlungen bzw. Unterschlagungen sind nicht Gegenstand der Jahresabschlussprüfung

Prüfung des Lageberichts gemäß § 53 Abs. 2 GenG

- Vermittlung einer zutreffenden Vorstellung von der Lage der Genossenschaft
- Lagebericht soll mit Jahresabschluss und den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in allen wesentlichen Belangen im Einklang stehen
- Lagebericht muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen
- richtige Darstellung der Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung

Prüfung des Lageberichts – Besondere Risiken

Im Rahmen der Risikoberichterstattung ist im Lagebericht ist zu besonderen Risiken zu berichten.

Dies betrifft z. B. Risiken aufgrund von

- Risiken aus der Energiekrise
- Mietstundungen
- Mietausfälle
- Ausfall/Verzögerung von Instandhaltungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und/oder Modernisierungsmaßnahmen
- Kostensteigerungen
- (mangelnder) Liquidität
- Betriebskostenvorauszahlungen

Prüfungsschlusssitzung (§ 57 Abs. 4 GenG)

- Prüfer soll in gemeinsamer Sitzung Vorstand und Aufsichtsrat über das voraussichtliche Prüfungsergebnis mündlich informieren
 - Teilnehmer: Prüfer, Vorstand und Aufsichtsrat
 - Sitzung im unmittelbaren (zeitlichen) Zusammenhang mit der Prüfung
 - Prüfer hat gemäß § 57 Abs. 4 Satz 2 GenG ein Einberufungsrecht zur gemeinsamen Sitzung
- ➔ Im Gegensatz dazu hat der Prüfer den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich über wichtige Feststellungen vorab zu informieren, bei denen sofortige Maßnahmen des Aufsichtsrats erforderlich erscheinen (§ 57 Abs. 3 GenG)

Vollständigkeitserklärung

- **Bestätigung der Aufklärungs- und Nachweispflicht durch den Vorstand**
- **Musterformulare durch GdW und regionale Prüfungsverbände entwickelt für**
 - die gesetzliche Pflichtprüfung
 - ergänzende Erklärung für Spareinrichtungen (Modul)

Prüfungsbericht für Genossenschaften nach § 58 Abs. 1 und 3 GenG

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

B. Grundsätzliche Feststellungen

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

D. Grundlagen der Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

F. Feststellungen zur genossenschaftlichen Spareinrichtung

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis/Bestätigungsvermerk

Prüfungsbericht für Genossenschaften nach § 58 Abs. 1 und 3 GenG

Grundlagen der Prüfungsberichterstattung:

- § 58 Abs. 1 Satz 2 GenG i. V. m. § 321 Abs. 1 bis 3 und Abs. 4a HGB
- Anwendung der Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (GoA)
→ insbesondere Grundsätze ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Besonderheiten
- Für Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung ergänzend: Prüfungsberichtsverordnung für Kreditinstitute (PrüfbV)

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

bei Prüfung nach § 53 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 GenG:

- Einleitender Abschnitt
- Grundsätzliche Feststellungen
- Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht
- Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
- ggf. Hinweis auf Bestätigungsvermerk
(bei großen Genossenschaften gemäß § 267 Abs. 3 HGB und bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung für jede Größenklasse)

Bestätigungsvermerk

Neben dem zusammengefassten Prüfungsergebnis erfolgt die Erteilung eines Bestätigungsvermerks gemäß § 322 HGB bei

- großen Genossenschaften gemäß § 58 Abs. 2 GenG i. V. m. § 267 Abs. 3 HGB
- Genossenschaften mit Spareinrichtung nach § 26 Abs. 1 Satz 2 KWG (unabhängig von der Größe der Genossenschaft)

Gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat (§ 58 Abs. 4 GenG)

- Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, nach Eingang des Prüfungsberichts, über die Auswertung des Prüfungsergebnisses zu beraten
- Prüfer und Verband sind berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen
- Vorstand ist für die Einberufung verantwortlich (soweit die Satzung nichts anderes bestimmt)
- Verband bzw. Prüfer haben kein Einladungsrecht

Mitglieder- oder Vertreterversammlung und außerordentliche Mitglieder- oder Vertreterversammlung

- Prüfungsbericht ist vom Vorstand bei der Einberufung der nächsten Mitglieder- oder Vertreterversammlung als Gegenstand der Beratung und möglichen Beschlussfassung anzukündigen (§ 59 Abs. 1 Satz 1 GenG)
- Erklärung des Aufsichtsrats über wesentliche Feststellungen und Beanstandungen (§ 59 Abs. 2 GenG)
- jedem Mitglied ist Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu gewähren (§ 59 Abs. 1 Satz 2 GenG)
- Prüfungsverband ist berechtigt, an der Mitglieder- oder Vertreterversammlung teilzunehmen (§ 59 Abs. 3 GenG)
- Verband hat nach § 60 GenG unter bestimmten Voraussetzungen das Recht zur Einberufung einer außerordentlichen Mitglieder- oder Vertreterversammlung
➔ Schutzfunktion für die Mitglieder der Genossenschaft

Verfolgung der Prüfungsergebnisse durch den Prüfungsverband

- Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, innerhalb einer festgesetzten Frist zum Prüfungsbericht Stellung zu nehmen
- Fristeinhaltung ist vom Prüfungsverband zu überwachen
- Prüfungsverband prüft die Stellungnahme, ob die genannten Beschlüsse zur Mängelbeseitigung bzw. Ordnung der wirtschaftlichen Verhältnisse geeignet sind

Sonderprüfungen und gutachterliche Äußerungen des Prüfungsverbands

- **Sonderprüfungen**

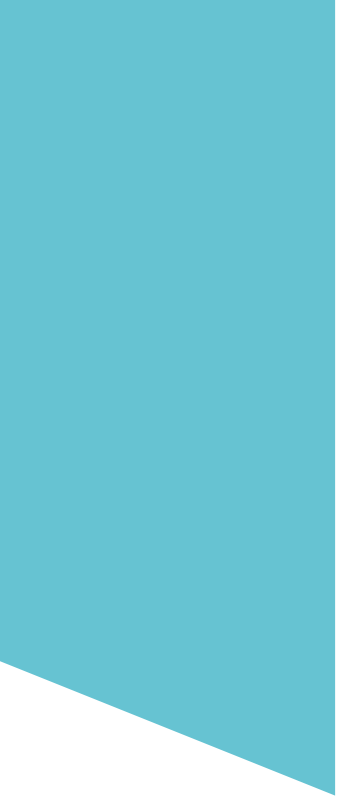
- außerordentliche Prüfungen des Prüfungsverbandes gemäß § 57 Abs. 1 Satz 2 GenG
- Umwandlungsprüfungen (Verschmelzung, Spaltung, Formwechsel)
- Ordnungsmäßigkeitsprüfung nach § 16 MaBV
- Prüfung von Sanierung- und Entwicklungsträgern gemäß §§ 158, 167 BauGB
- Prüfung nach § 16 HeimsicherungsV

- **Gutachtliche Äußerungen**

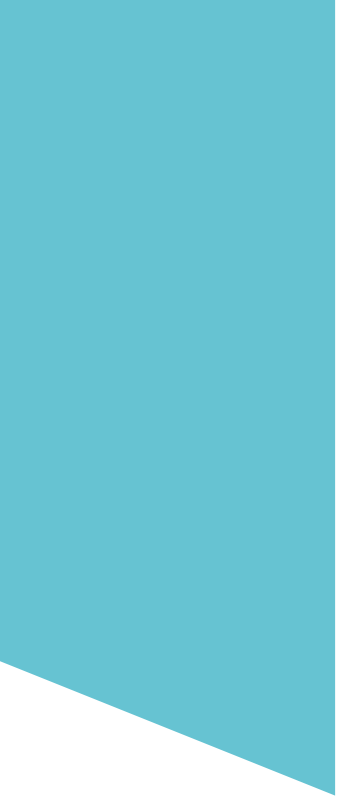
- Gründungsprüfung
- Fortführungsprüfung (bei bereits aufgelösten Genossenschaften)

Sonstige Sonderprüfungen

- **Sonderprüfungen aufgrund der Verbandssatzung bezüglich der Beratung und Betreuung der Genossenschaften**
- **Vertragliche Sonderprüfungen**
 - EDV-Systemprüfungen
 - Organisationsprüfungen
 - Due-Dilligence-Prüfungen
 - Situationsprüfungen
(z. B. Rentabilität, Kreditwürdigkeit etc.)



II. Beurteilung der wirtschaftlichen Lage



II.e Grundlagen des Jahresabschlusses (Bilanz, GuV, Anhang) und des Lageberichts

Betriebliches Rechnungswesen (1)

Das betriebliche Rechnungswesen dient der zahlenmäßigen Abbildung des Betriebsgeschehens.

Es ist zu unterscheiden zwischen der

- **internen** (hier: Finanzbuchhaltung, Kosten- und Leistungsrechnung) und der
- **externen** (hier: handels- und steuerrechtliche Erfolgsrechnung) Rechnungslegung.

Betriebliches Rechnungswesen (2)

- Gesetzlich kodifiziert ist nur die externe Rechnungslegung (§§ 240, 242 HGB), wonach Kaufleute i. S. d. §§ 1 ff. HGB eine Handelsbilanz aufzustellen haben.
- Die Steuerbilanz wird von der Handelsbilanz abgeleitet und separat aufgestellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 EStG).

Betriebliches Rechnungswesen (3)

Handelsrechtlich ausgewiesenes Ergebnis

- Gläubiger- und Gesellschafterschutzaspekte
- Ausschüttungsbemessungs- bzw. Informationsfunktion

Steuerrechtlich ausgewiesenes Ergebnis

- Ermittlung Steuerbilanzgewinn und Steuerbemessungsgrundlage

Unterschiede beim Ansatz

Handelsbilanz		Steuerbilanz
Aktivierungswahlrecht	⇒	Aktivierungsgebot
Aktivierungspflicht	⇒	Aktivierungsgebot
Passivierungswahlrecht	⇒	Passivierungsverbot
Passivierungspflicht	⇒	Passivierungsgebot

Die Aufstellungspflichten (1)

§ 33 Abs. 1 GenG:

Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Bücher der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt werden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind unverzüglich nach Ihrer Aufstellung an den Aufsichtsrat und mit den Bemerkungen der Generalversammlung vorzulegen.

§ 336 Abs. 1 Satz 2 HGB:

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr durch den Vorstand aufzustellen.

Sonderfall Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung

§ 26 Abs. 1 Satz 1 KWG:

Die Institute haben den Jahresabschluss in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Die Aufstellungspflichten (2)

§ 48 GenG:

Die Generalversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Generalversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

- Prüfung durch AR (auch ohne Prüfungsbericht)
- Verwendung des Jahresergebnisses
- über Bilanzgewinn ist zu beschließen

Jahresüberschuss
- Einstellung in Rücklagen
+ Gewinnvortrag
= Bilanzgewinn

Definitionen

Bilanz

Gegenüberstellung von Vermögen und Kapital mit dem Ziel, das Eigenkapital als Restgröße zu ermitteln

- Gliederung nach Fristigkeiten
- Mindestgliederung im HGB
- Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)
- ergänzende Regelungen im GenG

Gewinn- und Verlustrechnung

- Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen des Geschäftsjahres

Angabepflichten

Nach § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 264 Absatz 1 a HGB sind im Jahresabschluss anzugeben:

- Firma
- Sitz
- Registergericht
- Nummer unter der die Genossenschaft in das Genossenschaftsregister eingetragen ist

Befindet sich die Genossenschaft in Liquidation oder Abwicklung, ist auch diese Tatsache anzugeben.

Bilanzgliederungsvorschriften gemäß JAbschlWUV

Gliederung von

- der Bilanz und
- der Gewinn- und Verlustrechnung

erfolgt gemäß der "Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)"

Abbildung der Bilanz und GuV im Skript im Abschnitt II e Punkt 2.3
"Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsgenossenschaften"

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben die Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute nicht anzuwenden
(§ 1 Satz 2 RechKredV)

Hinweis: JAbschlWUV ist für alle Abschlüsse, die nach dem 31.12.2023 beginnen, anzuwenden. Sie ersetzt die bis dato geltende Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO).

Bilanzgliederungsvorschriften – Besonderheiten bei Genossenschaften

- **Kapital (§ 337 Abs. 1 HGB)**

- Statt "gezeichnetem Kapital" Angabe der Geschäftsguthaben der Mitglieder
- Angabe des Betrags der Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder
- Bei rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
 - Ausweis als Geschäftsguthaben, dann Ausgleichsposten auf der Aktivseite unter der Bezeichnung "Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile"
 - Kein Ausweis als Geschäftsguthaben, dann Vermerk beim Geschäftsguthaben aufnehmen

- **Ergebnisrücklagen (§ 337 Abs. 2 HGB)**

- Angabe der Ergebnisrücklagen anstatt der Gewinnrücklagen
- Aufgliederung in "Gesetzliche Rücklage" und "Andere Ergebnisrücklagen"
- Bei den "Anderen Ergebnisrücklagen" Vermerk, der Ergebnisrücklage nach § 73 Abs. 3 GenG der Beträge, die aus dieser Ergebnisrücklage an ausgeschiedene Mitglieder auszuzahlen sind

Ansatzvorschriften (1)

Das HGB enthält in den §§ 246 bis 251 Vorschriften darüber, welche Wirtschaftsgüter

- bilanziert werden müssen (Bilanzierungsgebot),
- welche bilanziert werden können (Bilanzierungswahlrecht) und
- welche nicht bilanziert werden dürfen (Bilanzierungsverbot).

Die allgemeinen Grundsätze enthalten das

- **Gebot der Vollständigkeit** (sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge sind zu erfassen) und das
- **Saldierungsverbot** (es dürfen grundsätzlich keine Aktivpositionen mit Passivpositionen und keine Aufwendungen mit Erträgen saldiert werden).

Ansatzvorschriften (2)

In der Bilanz sind die

- Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens (Aktivseite),
- Eigenkapital und Schulden (Passivseite) sowie die
- Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufzugliedern (§ 247 HGB).

Anlagevermögen

- Gegenstände, die bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen (z. B. bebaute oder unbebaute Grundstücke, Lieferwagen und Geschäftsausstattungen)

Umlaufvermögen

- Gegenstände, die kurzfristig im Unternehmen verbleiben (z. B. Vorräte, Bankguthaben oder Kassenbestand)

Ansatzvorschriften (3)

Vermögensgegenstand

- materielle oder immaterielle Güter bzw. wirtschaftliche Vorteile
- selbständig bewertbar und übertragbar

Schulden – 3 Prinzipien

1. Prinzip der wirtschaftlich existenten Verbindlichkeit:

Nur das wirtschaftliche Vermögen der Unternehmung belastende Verbindlichkeiten stellen Schulden im bilanzrechtlichen Sinne dar; nicht Rechtsverpflichtungen.

2. Das Außenverpflichtungsprinzip:

Die ansatzfähige Leistungsverpflichtung muss gegenüber Dritten bestehen; nicht Innenverpflichtungen.

3. Das Prinzip objektivierter Mindestwahrscheinlichkeit:

Auch der Höhe und / oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten sind in Form von Rückstellungen zu passivieren, sofern objektiv und ernsthaft mit ihnen zu rechnen ist.

Ansatzvorschriften (4)

Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)

- RAP dienen der Ermittlung eines auf die Bilanzierungsperiode abgegrenzten periodenechten Erfolgs.
- Aufwendungen und Erträge werden der Periode zugerechnet, in der sie verursacht werden.
- **aktive RAP:**
Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen z. B. Versicherungsprämien
- **passive RAP:**
Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen z. B. vorausgezahlte Erbbauzinsen

Ansatzvorschriften (5)

Ertrag

- Wertzuwachs (ausgedrückt in Geldeinheiten), der während einer Abrechnungsperiode in einem Betrieb zu verzeichnen ist

Aufwendungen

- Minderungen des betrieblichen Reinvermögens, die nicht durch Auszahlung an die Eigentümer oder Anteilseigner bedingt sind

Ziel: Periodisierung von Erträgen und Aufwendungen

Bewertungsvorschriften (1)

Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vermindert, um Abschreibungen anzusetzen (§ 253 Abs. 1 HGB)

Anschaffungskosten

- Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können
(z. B. Kauf eines bestehenden Gebäudes)
- Nebenkosten der Anschaffung und nachträgliche Anschaffungskosten
- Anschaffungspreisminderungen, die dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können, sind abzusetzen.

Bewertungsvorschriften (2)

Herstellungskosten

- Aufwendungen die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands entstanden sind (z. B. Neubau eines Gebäudes)
- Aufwendungen für die Erweiterung oder für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstands

Bewertungsvorschriften (3)

Nachträgliche Herstellungskosten

- Abgrenzung zu Erhaltungsaufwand
- Voraussetzung der Aktivierung
 - ➔ Vergrößerung der Fläche
 - ➔ Vermehrung der Substanz
 - ➔ über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung
- Standardsprung notwendig bei mind. drei Ausstattungsmerkmalen
 - ➔ Heizung
 - ➔ Elektroinstallation/Informationstechnik
 - ➔ Sanitär
 - ➔ Fenster
 - ➔ Wärmedämmung
- Deutliche Minderung des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs

(vgl. IDW RS IFA 1 n.F. "Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz" und DW Die Wohnungswirtschaft 1/2024 mit dem Artikel "Bilanzielle Behandlung von Klimainvestitionen")

Bewertungsvorschriften (4)

Planmäßige Abschreibungen

- Bei Vermögensgegenständen des **Anlagevermögens**, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern.
- Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.

Bewertungsvorschriften (5)

Außerplanmäßige Abschreibungen

- Ohne Rücksicht darauf, ob ihre Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Bewertungsvorschriften (6)

Außerplanmäßige Abschreibungen

Bewertungsmethoden zur Ermittlung von Abschreibungsbedarf

- Mietenmultiplikator
- Ertragswertverfahren
- Zeitraum der Anpassung
- Ertragswert an Buchwert (5 bzw. 10 Jahre)
- Abweichung Steuerrecht (halbe Restnutzungsdauer)

Bewertungsanlässe

- hohe Modernisierungskosten
- hoher Leerstand
- Hohe Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
- Instandhaltungsstau

Bewertungsvorschriften (7)

Abschreibungen

- Bei **Finanzanlagen** können außerplanmäßige Abschreibungen auch bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung vorgenommen werden.
- **Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** sind gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf einen niedrigeren Wert abzuschreiben, wenn sich ein solcher aus einem Markt- oder Börsenwert am Bilanzstichtag ergibt.
- Die niedrigeren Wertansätze bei **Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens** dürfen nicht mehr beibehalten werden, wenn die Gründe für die Wertminderung nicht mehr bestehen.

Bewertungsvorschriften (8)

Verbindlichkeiten und Rückstellungen

- **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag anzusetzen (Nominalwerte).
- **Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen.
- Rückstellungen sind zu bilden, wenn mit überwiegender Wahrscheinlichkeit eine Inanspruchnahme droht.
- Beträgt die Laufzeit von Rückstellungen mehr als ein Jahr sind sie mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (Altersteilzeit- und ähnliche Verpflichtungen wahlweise mit 15-jährigem Zinssatz) abzuzinsen.

Bewertungsvorschriften (9)

Rückstellungen

Rückstellungsarten

- ungewisse Verbindlichkeiten
- drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (1. bis 3. Monat)

Gründe für Rückstellungen (Beispiele)

- Prüfungskosten
- Steuerberatung
- Aufbewahrung
- Pensionen/Altersteilzeit
- Drohverluste aus Pachtverhältnissen
- Steuern

Bewertungsvorschriften (10)

Sonstige bewertungsrelevante Posten (Beispiele):

- Bauvorbereitungskosten AV und UV
 - geleistete Anzahlungen
 - Ausleihungen an verbundenen Unternehmen
 - Wertpapiere des AV und UV
 - Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten des UV
 - Forderungen aus Vermietung
 - Forderungen aus Grundstücksverkäufen
 - Wertpapiere des UV
 - Bausparguthaben
 - unfertige Leistungen / Bestandsveränderungen
- ➔ Bestandsveränderungen sind Korrekturposten zu Betriebskosten

Eingruppierung nach Größenklassen

	klein	mittelgroß	groß
Bilanzsumme	$\leq \text{T€ } 7.500$	$> \text{T€ } 7.500$ $\leq \text{T€ } 25.000$	$> \text{T€ } 25.000$
Umsatzerlöse	$\leq \text{T€ } 15.000$	$> \text{T€ } 15.000$ $\leq \text{T€ } 50.000$	$> \text{T€ } 50.000$
Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt)	$\leq 50 \text{ AN}$	$> 50 \text{ AN}$ bis $\leq 250 \text{ AN}$	$> 250 \text{ AN}$

Eingruppierung in die nächst höhere Größenklasse, wenn zwei der drei Merkmale an den Abschlussstichtagen zwei aufeinanderfolgender Geschäftsjahre überschritten sind.

Hinweis: Die Größenklassen wurden durch das Zweite Gesetz zur Änderung des DWD-Gesetzes sowie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.04.2024 geändert (Bundesgesetzblatt vom 16.04.2024 Teil I Nr. 120). Die Änderungen gelten für alle Abschlüsse, deren Geschäftsjahre nach dem 31.12.2023 beginnen.

Anhang (1)

Gliederung

Für den Anhang besteht kein gesetzlich vorgegebenes Gliederungsschema, allerdings hat es sich als zweckmäßig erwiesen, den Anhang in folgende Abschnitte zu gliedern:

- A. Allgemeine Angaben
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen der Bilanz und der GuV (jeweils in der Reihenfolge der Posten)
 - C.I Bilanz
 - C.II Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben (z. B. Haftungsverhältnisse, Mitarbeiter, Ereignisse nach dem Bilanzstichtag etc.)
- E. Weitere Angaben (z. B. derivative Finanzinstrumente, Angaben zu Geschäften zu nicht marktüblichen Bedingungen)

Anhang (2)

Der Anhang

- ist bei Genossenschaften ein Pflichtbestandteil nach § 336 Abs. 1 Satz 1 HGB
- enthält Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und GuV wie sie gesetzlich vorgeschrieben sind
- enthält Angaben auf Grund der Ausübung von Wahlrechten (dann keine Angabe in Bilanz oder GuV notwendig)
- größenabhängige Erleichterungen ergeben sich aus § 336 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 288 HGB
- Angabepflichten bestimmen sich im Wesentlichen nach § 336 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. §§ 284 ff. HGB
- besondere Angabepflichten für Genossenschaften ergeben sich aus § 338 HGB

Anhang (3)

Besondere Angabepflichten für Genossenschaften

- **Ergebnisrücklagen (§ 337 Abs. 2 und 3 HGB)**
 - Angabe der Beträge, die die Generalversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Rücklagen eingestellt hat
 - Angabe der Beträge, die aus dem JÜ des Geschäftsjahres eingestellt bzw. für das Geschäftsjahr entnommen werden
- **Mitglieder (§ 338 Abs. 1 HGB)**
 - Zahl der eingetretenen/ausgeschiedenen Mitglieder
 - Zahl der am Ende des Geschäftsjahres der Genossenschaft angehörenden Mitglieder
 - Gesamtbetrag der Veränderung der Geschäftsguthaben / Haftsummen der Mitglieder
 - Gesamtbetrag der Haftsummen, für den alle Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres aufzukommen haben

Anhang (4)

§ 338 Abs. 2 und 3 HGB

- Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats mit Familiennamen, ausgeschriebenen Vornamen, Berufsbezeichnungen (auch, wenn sie im Geschäftsjahr oder später ausgeschieden sind)
- gesonderte Nennung des Aufsichtsratsvorsitzenden
- Angabe der Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats
- keine Angaben zu Bezügen

Anhang (5)

§ 338 Abs. 4 HGB

Kleinstgenossenschaften brauchen den Jahresabschluss nicht um einen Anhang erweitern, wenn unter der Bilanz Folgendes angegeben ist:

- Angaben zu Haftungsverhältnissen (§ 251 HGB und § 268 Abs. 7 HGB)
- Angaben zu den Mitgliedern (§ 338 Abs. 1 HGB)
- Angaben zum Prüfungsverband (§ 388 Abs. 2 Nr. 1 HGB)
- Angabe der Forderungen ggü. Organmitgliedern (§ 338 Abs. 3 HGB)

Aufbau und Inhalt des Lageberichts (1)

Der Lagebericht ist der Wortbericht zum Geschäftsjahr:

- Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- Ertragslage
- Finanzlage
- Vermögenslage
- Risiko- und Chancenbericht
- Prognosebericht

➔ Genossenschaften stellen einen Lagebericht nach § 336 Abs. 1 Satz 1 HGB auf

➔ Kleine Genossenschaften sind von der Aufstellung nach § 336 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 264 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 HGB befreit

Aufbau und Inhalt des Lageberichts (2)

Der Inhalt des Lageberichts bestimmt sich nach § 289 HGB

§ 289 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB

"Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft (Anm.: analog für eG) so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Er hat eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft zu enthalten. (...)

Aufbau und Inhalt des Lageberichts (3)

Gesetzliche Regelungen:

§ 289 Abs. 1 Satz 3 und 4 HGB:

(...) In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben zu erläutern.

Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern; zugrunde liegende Annahmen sind anzugeben."

Aufbau und Inhalt des Lageberichts (4)

Im Lagebericht ist auch einzugehen auf (§ 289 Abs. 2 HGB):

- Risikomanagementziele und -methoden der Genossenschaft einschließlich ihrer Methoden zur Absicherung aller wichtigen Arten von Transaktionen, die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfasst werden
- Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, denen die Genossenschaft ausgesetzt ist, jeweils in Bezug auf die verwendeten Finanzinstrumente, sofern für die Beurteilung oder voraussichtliche Entwicklung von Belang
- Forschung und Entwicklung
- Zweigniederlassungen

Aufbau und Inhalt des Lageberichts (5)

Exkurs:

Der Deutsche Rechnungslegungsstandard DRS 20 "Konzernlagebericht" wurde am 03.12.2012 veröffentlicht. Die Anwendung auf den Lagebericht nach § 289 HGB wird empfohlen.

Gliederungsvorschlag des Lageberichts nach DRS 20 und § 289 HGB:

Grundlagen des Unternehmens

- Geschäftsmodell
- ggf. Angaben zu Forschung und Entwicklung
- ggf. Angaben zu Zweigniederlassungen

Wirtschaftsbericht

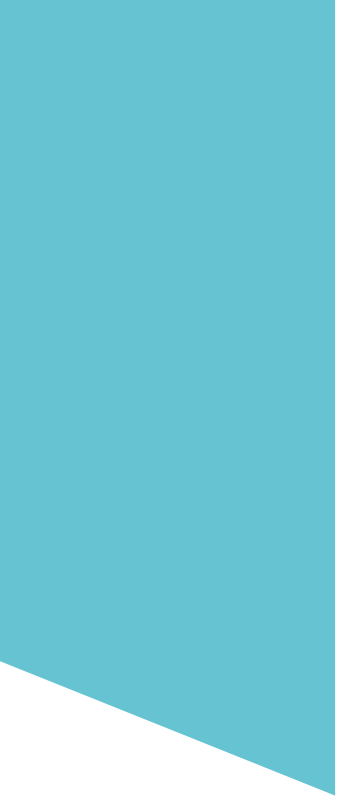
- Rahmenbedingungen
- Geschäftsverlauf
- VFE-Lage
- finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Finanzinstrumente

Offenlegung

- Die Offenlegung für Genossenschaften ist in § 339 HGB geregelt.
- Sie muss unverzüglich nach der Generalversammlung über den Jahresabschluss, jedoch spätestens **vor Ablauf des zwölften Monats** des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahres erfolgen.
 - Offenzulegen sind:
 - festgestellter Jahresabschluss
 - ggf. Lagebericht
 - Bericht des Aufsichtsrats
 - ggf. Bestätigungsvermerk
- Die Einreichung erfolgt beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers.



II.f Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Analyseinstrumente im Rahmen der gesetzlichen Prüfung (1)

Gründe für eine Analyse des Jahresabschlusses

- Unterstützt die Auswertung des umfangreichen Zahlenmaterials
- Verdichtung zu aussagekräftigen Kennzahlen bzw. Kenngrößen
- Analyse von Kennzahlen über längere Zeiträume gibt Aufschluss über die Entwicklung der Genossenschaft
- Identifizierung von Risikobereichen

Standardanalyseinstrumente sind u. a.

- Vermögens- und Kapitalstrukturbilanz
- Kapitalflussrechnung
- Erfolgsanalyse
- Kennzahlenanalyse

Analyseinstrumente im Rahmen der gesetzlichen Prüfung (2)

Vergangenheitsorientiert

- Fristigkeiten
- Vermögens- und Kapitalstruktur
- Stichtagsliquidität
- GuV-Analyse
- Spartenrechnung

Zukunftsorientiert

- Finanzplan (geldrechnungsmäßig)
- Erfolgsplan (wirtschaftlich)
- Kurzfristige Liquiditätsfortschreibung

Vermögenslage (1)

→ Vermögensstruktur - Beispiel

	Geschäftsjahr T€	%	Vorjahr T€	%	Veränderung T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen						
Umlaufvermögen Bautätigkeit Sonstiges %						
Geldbeschaffungskosten						
Rechnungsabgrenzungsposten						
Gesamtvermögen						

Vermögenslage (2)

→ Kapitalstruktur - Beispiel

	Geschäftsjahr T€	%	Vorjahr T€	%	Veränderung T€	%
Kapitalstruktur						
Eigenkapital						
Rückstellungen langfristig kurzfristig						
Verbindlichkeiten langfristig kurzfristig						
Rechnungsabgrenzungsposten						
Gesamtkapital						

Wichtige Aussagen der Vermögenslage

- Abweichungsanalyse zum Vorjahr
- Veränderung der Bilanzsumme
- Eigenkapital-Quote (= Aussagen über die Eigenkapitalausstattung)
- Berechnung der Liquiditätsgrade I. bis III.
- Goldene Bilanzregel:
langfristiges Vermögen soll langfristig finanziert sein
- Goldene Finanzierungsregel:
kurzfristiges Kapital muss mindestens das kurzfristige Vermögen decken

➔ **Fazit: Ist die Vermögenslage geordnet?**

Finanzlage (1)

Kapitalflussrechnung

→ dient zur finanzwirtschaftlichen Beurteilung der Genossenschaft

Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

- stammt aus der auf Erlöserzielung ausgerichteten Tätigkeit

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

- stammt aus Zahlungsströmen in Zusammenhang mit Ressourcen (Anlagevermögen)
- beinhaltet die erhaltenen Zinsen und Dividenden

Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit

- enthält Zahlungsströme aus der Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden
- beinhaltet die gezahlten Zinsen und Dividenden

Der Deutsche Rechnungslegungsstandard DRS 21 "Kapitalflussrechnung" in der Fassung vom 16.06.2023 gilt zunächst nur für den Konzernabschluss. Eine Anwendung im Einzelabschluss wird empfohlen.

Finanzlage (2)

Nachrichtlich lässt sich aus den Angaben zusätzlich ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in einer wohnungswirtschaftlichen Darstellung berechnen:

Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

- Zinsaufwendungen

- planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel

= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach
Annuität für Objektfinanzierungsmittel

(vgl. auch DW Die Wohnungswirtschaft 3/2015, "Der neue DRS 21 – wesentliche Änderungen",
Artikel der Reihe: Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW,
www.gdw-pruefungsverbaende.de/Mediathek)

Wichtige Aussagen der Finanzlage

- Aufgliederung des "statischen Jahresergebnisses" in die einzelnen Zahlungsströme der Genossenschaft und Überleitung in die Veränderung des Finanzmittelbestands
 - Aussage, ob der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in der wohnungswirtschaftlichen Darstellung ausreicht, um die planmäßigen Tilgungen der (Objekt-)Verbindlichkeiten zu decken
 - ➔ wenn ja, ist die Genossenschaft solide aufgestellt
 - ➔ wenn nein, Maßnahmen einleiten, z. B. Umschuldung, Objektverkauf, Mieterhöhungen
 - Analyse der Mittelabflüsse aus Investitionen
 - Analyse der Mittelzu- (z. B. Darlehensneuaufnahme, Zufluss aus Spareinlagen) oder -abflüsse (z. B. Tilgungen) aus Finanzierungstätigkeit
- ➔ **Fazit: Aussage über die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft**

Ertragslage (1)

- dient der Ermittlung und Analyse der Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wie z. B.:
 - Hausbewirtschaftung
 - Bautätigkeit
 - Verkaufstätigkeit
 - Betreuungstätigkeit
 - Sanierungstätigkeit
 - ggf. Bauträgertätigkeit
- Analyse der Aufwands- und Ertragsstruktur

Ertragslage (2)

→ Ertragsanalyse - Beispiel

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung			
Bautätigkeit/Modernisierung (AV)			
Bauträgertätigkeit			
Betreuungstätigkeit			
Betriebsergebnis			
Finanzergebnis			
Sonstiges Ergebnis			
Jahresergebnis nach Steuern			
Sonstige Steuern			
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag			

Wichtige Aussagen der Ertragslage

- Analyse der Aufwands- und Ertragsstruktur
- Abweichungsanalyse zum Vorjahr
- Identifikation außerordentlicher Einflüsse auf das Jahresergebnis
- Bildung von speziellen Kennzahlen, z. B.
 - Eigenkapitalrentabilität
 - Gesamtkapitalrentabilität
 - Instandhaltungskosten (EUR je m² Wohn-/Nutzfläche)
 - Zinsdeckung
 - Kapitaldienstdeckung
- Identifikation defizitärer Bereiche
- Identifikation der Cash-Cows

➔ **Fazit: Ist die Ertragslage geordnet?**

Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ausführliche Erläuterungen und Beurteilungen zur

- Vermögenslage
- Kapitalflussrechnung
- ggf. Vorscheurechnung auf Grundlage der von der Genossenschaft vorgegebenen plausiblen Planungsprämissen
- Ertragslage

➔ sind in den Prüfungsberichten enthalten.



II.g Kennzahlenanalyse

Funktion von Kennzahlen (1)

Grundgedanke:

- Reduzierung der großen Menge vorhandener Zahlen des Rechnungswesens auf eine überschaubare und interpretierbare Auswahl von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen.
- Kennzahlen liefern eine verdichtete Informationsgröße und setzen diese in geeigneten Bezug zueinander.
- Kennzahlen sollen die Struktur einer Genossenschaft transparent machen (z. B. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder die Produktivität).

Funktion von Kennzahlen (2)

Die verschiedenen Funktionen von Kennzahlen sind:

Entscheidungsfunktion

- liefern von Informationen zum Erkennen von Problemen und Chancen
- helfen betriebswirtschaftliche Entscheidungen zu treffen

Kontrollfunktion

- kontrollieren von ex ante geplanten und ex post erreichten Unternehmenszielen

Steuerungsfunktion

- Unterstützung der Zielerreichung und bei der Steuerung von Mitarbeitern

Kennzahlenanalyse (1)

Kennzahlen sind insbesondere dann von praktischem Nutzen, wenn sie

- leicht verständlich,
- leicht erhebbar und
- selbst beeinflussbar sind.

➔ **dadurch Erhöhung der Interpretierbarkeit und Minimierung des Erhebungsaufwands**

Den gewonnenen Istwerten sind geeignete Vergleichsgrößen gegenüberzustellen, wie z. B.

- Werte aus der Vergangenheit
- Planwerte
- Werte anderer Organisationen
- Branchendurchschnittswerte

Kennzahlenanalyse (2)

Für folgende Bereiche bieten sich Kennzahlen für die operative Steuerung und Kontrolle besonders an:

- Aufrechterhaltung des finanziellen Gleichgewichts
- Planung, Budgetierung und Kontrolle
- Optimierung der Kapitalbeschaffung, Vermögens- und Kapitalstruktur
- aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement
- Entdeckung bestandsgefährdender Entwicklungen
- Kostenmanagement
- Abweichungsanalysen und Hochrechnungen
- Förderung des betrieblichen Wirkungsgrads durch Aufzeichnung und Auswertung

Kennzahlenanalyse (3)

Grenzen der Kennzahlenanalyse

- es sollten immer mehrere Kennzahlen ausgewertet werden, Einzelbetrachtungen können zu falschen Aussagen führen
- Kennzahlen können nur Indizien für eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung sein
- Kennzahlen liefern aber stets erste Hinweise auf Gefährdungen woraufhin eine nähere Untersuchung des Gesamtunternehmens vorgenommen werden sollte
- Problem: stichtagsbezogene Kennzahlen
- Kennzahlen dürfen nicht statisch begriffen werden!

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (1)

Eigenkapitalquote:

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

10 % - 15 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
< 10 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme
- Aussage über finanzielle Unabhängigkeit und wirtschaftliche Stabilität
- ist im Zeitablauf zu betrachten: eine im Laufe der Zeit sinkende Eigenkapitalquote gibt Hinweise auf strukturelle Probleme, wie negative Jahresergebnisse, schlechte Vermietungssituation, hohe Instandhaltungskosten, hohe Verwaltungskosten etc.

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (2)

Gesamtkapitalrentabilität:

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

1,5 % - 3 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
< 1,5 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Rentabilität = ist das Verhältnis von Gewinn zuzüglich Fremdkapitalzinsen zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme)
- gibt als Kennzahl das kausale Verhältnis an, welches zwischen der insgesamt erwirtschafteten Verzinsung und dem insgesamt eingesetzten Kapital besteht
- Kennzahl erlaubt Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (3)

Leerstandsquote:

$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten am Stichtag}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

- > 10 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
- > 15 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Aussage über Vermietungssituation der Genossenschaft am Stichtag
- Problem: Stichtagsbetrachtung, daher Kennzahl im Zeitablauf betrachten
- eine konstant hohe oder steigende Leerstandsquote gibt Hinweise auf strukturelle Probleme, z. B. schlechter Standort, sozialer Brennpunkt, schlechte Ausstattung der Wohnungen etc.
- aus den leerstehenden Wohnungen wird weder Miete noch Umlagen erzielt

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (4)

Fluktuationsrate:

$$\text{Fluktuationsrate} = \frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge)} \\ \text{Wohnungen im lfd. Jahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten} \\ \text{am Stichtag}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

- > 15 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
- > 25 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Aussage über die Attraktivität der angebotenen Wohneinheiten der Genossenschaft am Stichtag
- Steigende Kündigungen führen zu erhöhtem Verwaltungsaufwand
- Problem: Stichtagsbetrachtung, daher Kennzahl im Zeitablauf betrachten
- eine konstant hohe oder steigende Fluktuationsrate gibt Hinweise auf strukturelle Probleme, z. B. Umwelt- oder Lärmbelästigungen, Nachfrageänderung in Bezug auf Wohnungsgrößen und Standorte etc.

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (5)

Zinsdeckung:

$$\text{Zinsdeckung} = \frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

- > 30 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
- > 50 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Aussage darüber wieviel der Jahressollmiete zur Deckung der Fremdkapitalzinsen aufgewendet werden muss und daher nicht mehr für anderweitige Dispositionen zur Verfügung steht, z. B. Instandhaltung
- der Zinsaufwand variiert je nach Höhe des Fremdkapitalvolumens und Fremdkapitalzinssatz
- Beeinflussung durch z. B. Zinssicherungsinstrumente

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (6)

Kapitaldienstdeckung:

$$\text{Kapitaldienstdeckung} = \frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

- >= 50 % Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
- >= 65 % Indiz für eine Bestandsgefährdung

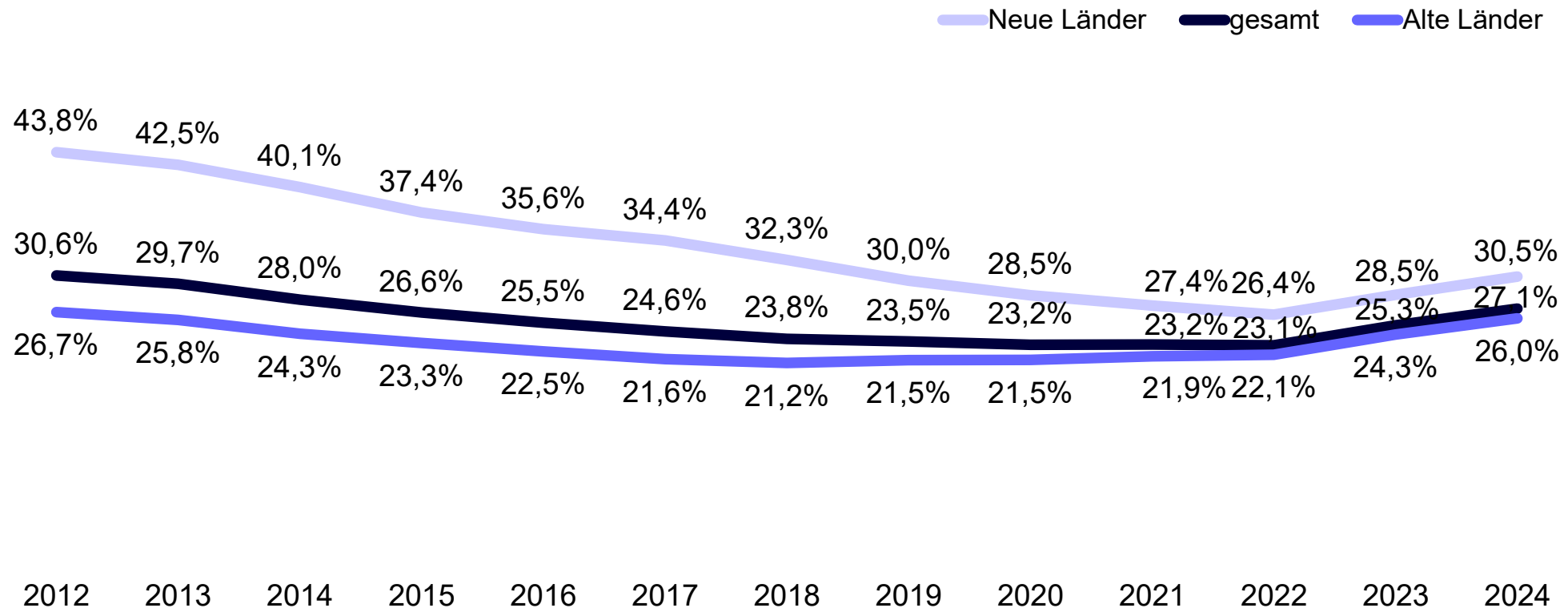
Aussagekraft:

- Aussage darüber, wieviel / welcher Anteil der Jahressollmiete zur Deckung des Kapitaldienstes (Zinsen + Tilgung) für die Objektfinanzierung aufgewendet werden muss und daher nicht mehr für anderweitige Dispositionen zur Verfügung steht, z. B. Instandhaltung
- der Kapitaldienst variiert je nach Höhe des Fremdkapitalvolumens, Laufzeit und Fremdkapitalzinssatz
- Beeinflussung durch z. B. außerordentliche Tilgungen, Umfinanzierungen

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (7)

Exkurs: Kapitaldienstdeckung 2012 bis 2024

Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete



Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (8)

Tilgungskraft:

$$\text{Tilgungskraft} = \frac{\text{Cash-Flow nach DVFA/SG}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$$

Schwellenwerte:

- < 1,5 Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung
- < 1,0 Indiz für eine Bestandsgefährdung

Aussagekraft:

- Aussage darüber, ob das liquiditätsmäßige Ergebnis ausreicht, um die laufenden (planmäßigen) Tilgungsleistungen zu decken
- reicht der Cash-Flow nach DVFA/SG dauerhaft nicht zur Tilgung aus, kann dies in Abhängigkeit der vorhandenen finanziellen Reserven an liquiden Mitteln zu einer Liquiditätskrise führen

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (9)

Exkurs:

Ermittlung des Ergebnisses nach DVFA/SG

(Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach Gesellschaft)

Jahresüberschuss / -fehlbetrag

- +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des AV
 - +/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen
 - +/- Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil
 - +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge
 - +/- Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Beträgen
-

= **Cash-Flow nach DVFA/SG**

➔ **Ist Bestandteil der Kapitalflussrechnung!**

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (10)

Eigenmittelquote:

$$\text{Eigenmittelquote} = \frac{\begin{array}{l} \text{Eigenkapital am 31.12.} \\ + \text{ Rückstellungen für Bauinstandhaltung} \\ + \text{ SoPo für Investitionszulagen} \end{array}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

< 20 %

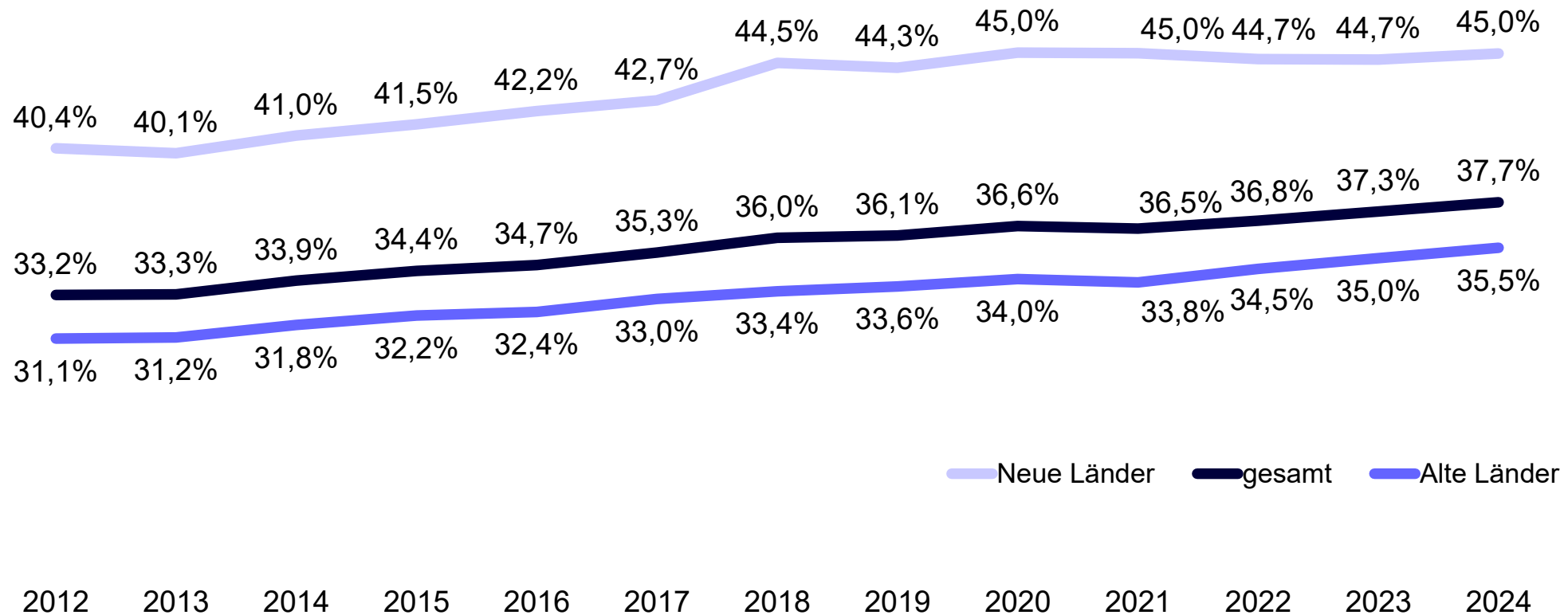
Aussagekraft:

- Anteil der Eigenmittel inkl. Finanzreserven an der Bilanzsumme
- lässt aber keine Aussage über die Liquidität der Genossenschaft zu
- Aussage über finanzielle Unabhängigkeit und wirtschaftliche Stabilität
- ist im Zeitablauf zu betrachten: eine im Laufe der Zeit sinkende Eigenmittelquote gibt Hinweise auf strukturelle Probleme, wie Rückgang von Rückstellungen und Sonderposten, negative Jahresergebnisse etc.

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (11)

Exkurs: Eigenmittelquote 2012 bis 2024

Eigenmittelquote



Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (12)

Mietenmultiplikator:

$$\text{Mietenmultiplikator} = \frac{\text{Grdst. mit Wohnbauten} + \text{Grdst. mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung}}$$

Schwellenwerte:

> 12

Aussagekraft:

- Aussage inwieweit die Buchwerte der Grundstücke und Wohnobjekte durch die Jahressollmiete gedeckt sind
- ein hoher Mietenmultiplikator lässt Rückschlüsse auf mögliche Überbewertungen zu, dann Ermittlung der Mietenmultiplikatoren pro Wohnobjekt und ggf. Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (13)

Investitionen im Bestand je m²:

$$\text{Investitionen im Bestand je m}^2 = \frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche HK}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} = \text{EUR/m}^2$$

Schwellenwerte:

< 25 EUR/m² bei nachhaltiger Unterschreitung Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung/Bestandsgefährdung (bis 2022 waren es < 20 EUR/m²)

Aussagekraft:

- Investitionen in den Erhalt der Ertragskraft der Genossenschaft
- durch regelmäßige Investitionen Vermeidung eines Instandhaltungsstaus

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (14)

Instandhaltungskosten je m²:

$$\text{Instandhaltungskosten je m}^2 = \frac{\text{Instandhaltungskosten insgesamt} + \text{Regiebetriebskosten} + \text{anteiliger Personal- und Sachaufwand (betreffend Instandhaltung)}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} = \text{EUR/m}^2$$

Schwellenwerte:

< 15 EUR/m² Indiz für eine Entwicklungsbeeinträchtigung/Bestandsgefährdung
(bis 2022 waren es < 10 EUR/m²)

Aussagekraft:

- Investitionen in den Erhalt der Ertragskraft der Genossenschaft
- durch regelmäßige Investitionen Vermeidung eines Instandhaltungsstaus

Besondere Kennzahlen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (1)

Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung:

$$\text{Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung} = \frac{\text{Zinsaufwand für Spareinlagen}}{\text{Bestand der Spareinlagen am 31.12.}} \times 100 = \%$$

Schwellenwerte:

> 3,0 %

Aussagekraft:

- Indikator für Rentabilität der Spareinrichtung
- liegt die Verzinsung über 3,0 % ist dies ein Hinweis auf überhöhte Verzinsung, da der Kapitalmarkt eine solche Verzinsung zurzeit nicht gewährt
- ist die Verzinsung zu niedrig bemessen, wäre die Spareinrichtung als nicht attraktiv: Abflüsse zu befürchten

Besondere Kennzahlen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (2)

Weitere Beobachtungskennzahlen (ohne Schwellenwerte) für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen

$$\text{Ist-Annuität} = \frac{\text{Kapitaldienst} \quad \text{x 100 = \%}}{\text{(Zinsen + planmäßige Tilgung auf langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgerbern + Zinsen auf Spareinlagen)}}$$
$$\text{Langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgerbern + Spareinlagen am 31.12.}$$

$$\text{Möglicher Kapitaldienst} = \frac{\text{EBITDA} \quad \text{x 100 = \%}}{\text{Langfristige Verbindlichkeiten aus Objektfinanzierung ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgerbern + Spareinlagen am 31.12.}}$$

Exkurs: Durchschnittskennzahlen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung für 2024

➔ Diese Kennzahlen werden für die Vergleichsberechnungen in den Prüfungsberichten verwendet !

Kennzahlen 2024	Alte und Neue Länder zusammen				
	Durchschnitt	Spannbreite	Minimum	Maximum	Anzahl Spar- einrichtungen mit gemeldeten Daten
Leerstandsquote in %	1,9%	7,1%	0,2%	7,3%	47
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Nettokaltmiete in %	9,1%	19,0%	0,0%	19,0%	47
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete in %	27,1%	49,2%	0,0%	49,2%	47
Tilgungskraft	5,5	140,3	1,2	141,5	44
Eigenmittelquote in %	37,7%	64,4%	17,8%	82,2%	47
Mietenmultiplikator	8,7	9,7	3,7	13,4	47
bereinigte Eigenmittelquote in %	51,7%	71,3%	16,9%	88,2%	47
Investitionen im Bestand je m²	43,67 €	49,80 €	21,28 €	71,08 €	47
Instandhaltungskosten je m²	26,18 €	38,12 €	13,13 €	51,25 €	47
Durchschnittsverzinsung Spar in %	1,7%	2,8%	0,0%	2,8%	47
Scoringpunkte	22,2	14	13	27	47
Sparvolumen T€	72.150,2 T€	244.972,1 T€	12,2 T€	244.984,3 T€	47
Gesamtkennziffer WuSolV in %	39,6%	71,4%	17,6%	89,0%	46
Liquiditätskennziffer	2,4	9,1	1,1	10,1	47
Ist-Annuität in %	5,0%	15,2%	1,1%	16,3%	47
Mögliche Annuität (EBITDA) in %	10,1%	28,8%	4,7%	33,5%	47
Annuität Spannbreite	5,1%	24,2%	1,0%	25,2%	47
Beleihungsreserven Mietenm. 12 in %	198,2%	865,8%	-16,9%	848,9%	47
Beleihungsreserven lastenfrei Grdst. in %	158,0%	597,9%	0,0%	597,9%	46
Wirtschaftliches Eigenkapital in T€	8.179.224,0 T€	627.957,0 T€	11.814,6 T€	639.771,6 T€	47



II.h Beurteilung wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Investitionsbegriff - Definitionen

1. Herstellung oder Erwerb von Sachgütern des Anlagevermögens
2. Bindung des betrieblichen Kapitals in betriebliche Vermögensgegenstände (Diese Definition umfasst neben der Investition in Sachgüter zusätzlich die Investition in Finanzgüter)
3. Ein Auszahlungsstrom zur Erreichung eines Einzahlungsstroms oder zur Verminderung eines bereits gegebenen Auszahlungsstroms

Beispiele:

- Neubauprojekte (Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten)
- Kauf von Grundstück + Wohngebäude
- Großmodernisierung
- Modernisierungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- CO₂-Modernisierungen
- Instandhaltungsmaßnahmen
- Finanzinvestitionen

Grundlagen der Investitionsrechnung (1)

Grundregel

➔ Nur wirtschaftliche Projekte werden durchgeführt!

- Projekte sind nach kaufmännischen Grundsätzen zu beurteilen.
- Rechengrößen sind Erträge und Aufwendungen und nicht Einnahmen und Ausgaben.
- Vorgabe einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung bei Projekten ist erforderlich.
- Empfehlung: bei unwirtschaftlichen Projekten sollte sich der Vorstand zur Vermeidung von persönlichen Haftungsrisiken mit dem Aufsichtsorgan beraten bzw. die Genehmigung der Mitgliederversammlung einholen.

Grundlagen der Investitionsrechnung (2)

Der Entscheidungs- und Umsetzungsprozess von Investitionsvorhaben lässt sich typischerweise in mehrere Phasen unterteilen:

1. **Planungsphase** (Investitionsanregung, Aufzeigen von Handlungsalternativen, Informationsgewinnung, Prüfung der Durchführbarkeit, Wirtschaftlichkeitsrechnungen)
2. **Realisationsphase** (Treffen der Investitionsentscheidung, Umsetzung der Investitionsentscheidung)
3. **Überwachungs- und Kontrollphase** (Investitionsnachrechnungen, Soll-Ist-Vergleiche, Investitionscontrolling)

Grundlagen der Investitionsrechnung (3)

Investitionsrechenverfahren helfen in allen Phasen

- die notwendigen Entscheidungen zahlenmäßig aufzubereiten,
- Argumentationen zu stützen und
- unterschiedliche Alternativen vergleichen zu können.

→ **Investitionsrechenverfahren dienen der Bestimmung der Vorteilhaftigkeit von Investitionsobjekten im Hinblick auf monetäre Ziele!**

→ **Eine Investition beinhaltet im Regelfall eine Auszahlung, die bestenfalls zu Einzahlungsüberschüssen in Folgeperioden führt.**

Statische und dynamische Investitionsrechenverfahren (1)

Statische Verfahren (ein- und mehrperiodig)

- Gewinn-, Kosten- und Renditevergleichsrechnung (einperiodig)
- Amortisationsrechnung (mehrperiodig)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV)

Nachteile statischer Verfahren

- Beurteilung der Vorteilhaftigkeit auf Grundlage nur einer Referenzperiode
- sich ändernde Ertrags- und Kostenverläufe sind nicht berücksichtigt
- unterschiedliche Laufzeiten von Investitionen bzw. Handlungsalternativen werden nicht berücksichtigt
- bei mehrperiodigen werden keine Barwerte zukünftiger Zahlungsströme berücksichtigt

Statische und dynamische Investitionsrechenverfahren (2)

Dynamische Verfahren

- dynamische Barwertverfahren (Kapitalwertmethode, Methode des internen Zinsfußes, Annuitätenmethode)
- dynamische Endwertverfahren (Vermögensendwertmethode, Vollständiger Finanzplan [VOFI-Methode])

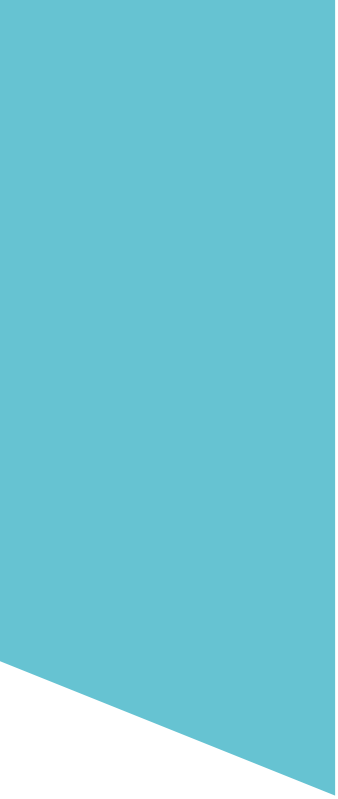
Vor- und Nachteile dynamischer Verfahren

- Beurteilung der Vorteilhaftigkeit auf Grundlage prognostizierter Daten über die gesamte Lebensdauer
- Problem: Bestimmung des Kalkulationszinssatzes (nicht bei VOFI)
- Prognoseprobleme aufgrund langer Laufzeiten, d. h. Unsicherheiten bei der Schätzung von zukünftigen Zahlungsströmen
- Abzinsung der Zahlungsströme auf einen einheitlichen Zeitpunkt (Bestimmung der Barwerte)

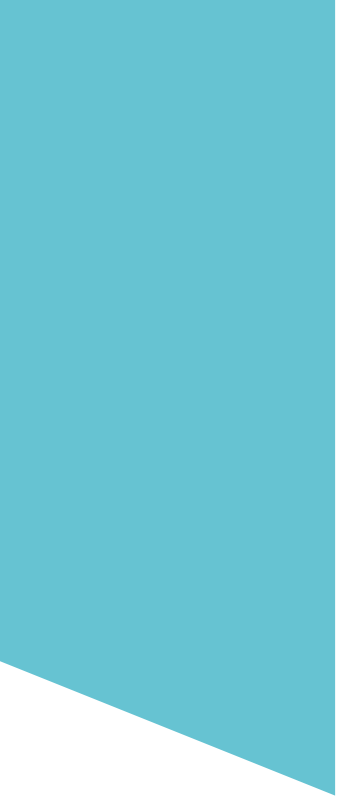
Beurteilung wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Grundsätze für Immobilieninvestitionen

- Eine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme ist keine Einzelinvestition, da auch dann, wenn nur eine mögliche Maßnahme gegeben wäre, die Alternativen darin bestehen, das Gebäude im Ist-Zustand zu bewirtschaften oder zu verkaufen. Es ist auf jeden Fall ein Alternativvergleich durchzuführen.
 - Immobilieninvestitionen sind im Regelfall langfristig.
 - Ziel: Bestimmung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme!
- ➔ Die Anwendung **dynamischer Investitionsrechenverfahren (z. B. VOFI-Methode)** ist sinnvoll!



III. Besonderheiten der wohnungsgenossen- schaftlichen Spareinrichtung



III.i Aufbau, Funktionsweise und Unter- nehmensziel einer Wohnungsgenossen- schaft mit Spareinrichtung

Aufbau, Funktionsweise und Unternehmensziel einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung

Unternehmensgegenstand § 2 Satzung

- **Genossenschaftlicher Förderauftrag zur wohnlichen Versorgung der Mitglieder (Wohnungswirtschaftliches Unternehmen)**
- **Betreiben einer Spareinrichtung**

Spareinrichtung ist Instrument und Hilfsbetrieb zur Unterstützung und Erreichung des wohnungswirtschaftlichen Förderauftrags.

Mitgliedern wird die Möglichkeit geboten, einen eigenen finanziellen Beitrag zu ihrer wohnlichen Versorgung zu leisten.

Ziele und Vorteile für die Genossenschaft:

- Mitgliederbindung und -förderung (attraktive Zinsen)
- Unabhängigkeit von Banken
- Eröffnung Beleihungsspielräume für günstigere
- Konditionen der Fremdfinanzierung über Banken
- Zinsaufwand für Spareinlagen wird i. d. R. kapitalisiert und führt nicht zu Liquiditätsabfluss

Aufbau, Funktionsweise und Unternehmensziel einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung

Unternehmensgegenstand § 2 Satzung

- **Genossenschaftlicher Förderauftrag zur wohnlichen Versorgung der Mitglieder**
- **Betreiben einer Spareinrichtung**

Ziel sollte/darf nicht sein:

Verwendung der Spareinlagen außerhalb des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbereiches (insbesondere zu Spekulationsgeschäften)

Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung:

Keine Kapitalsammelstellen mit dem Ziel, "Einlagen oder andere unbedingt rückzahlbare Gelder des Publikums entgegenzunehmen und Kredite für eigene Rechnung zu gewähren" (Abgrenzung zu Universalbank)

III.j

Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft

Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft

- Keine Kreditinstitute im Sinne der Europäischen Bankenrichtlinie (Definition Kreditinstitut: Einlagen- **und** Kreditgeschäft)
- Der deutsche Gesetzgeber hat die Bankenrichtlinie nicht 1:1 umgesetzt, sondern in § 1 KWG einen erweiterten Begriff des Kreditinstitutes eingeführt. Damit sind bereits Unternehmen, die nur das Einlagengeschäft betreiben, Kreditinstitute
- Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind Kreditinstitute im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG (Einlagengeschäft)
- Keine CRR-Institute (Einlagenkreditinstitute) nach § 1 Abs. 3 d KWG (Voraussetzung für gesetzliche Einlagensicherung)

Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung - Kreditinstitute?

Seit 01.01.2014 ist der Institutstyp „Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung in § 1 Abs. 29 KWG erstmalig gesetzlich normiert:

Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft,

1. die keine CRR-Institute oder Finanzdienstleistungsinstitute sind und keine Beteiligung an einem Institut oder Finanzunternehmen besitzen,
2. deren Unternehmensgegenstand überwiegend darin besteht, den eigenen Wohnungsbestand zu bewirtschaften,
3. die daneben als Bankgeschäft ausschließlich das Einlagengeschäft i. S. d. Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 betreiben, jedoch beschränkt auf
 - a) die Entgegennahme von Spareinlagen,
 - b) die Ausgabe von Namensschuldverschreibungen und
 - c) die Begründung von Bankguthaben mit Zinsansammlung zu Zwecken des § 1 Absatz 1 des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes und

Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung - Kreditinstitute?

Seit 01.01.2014 ist der Institutstyp „Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung in § 1 Abs. 29 KWG erstmalig gesetzlich normiert:

Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft,

4. die kein Handelsbuch führen, es sei denn,
 - a) der Anteil des Handelsbuchs überschreitet in der Regel nicht 5 Prozent der Gesamtsumme der bilanz- und außerbilanzmäßigen Geschäfte,
 - b) die Gesamtsumme der einzelnen Positionen des Handelsbuchs überschreitet in der Regel nicht den Gegenwert von 15 Millionen Euro und
 - c) der Anteil des Handelsbuchs überschreitet zu keiner Zeit 6 Prozent der Gesamtsumme der bilanz- und außerbilanzmäßigen Geschäfte und die Gesamtsumme aller Positionen des Handelsbuchs überschreitet zu keiner Zeit den Gegenwert von 20 Millionen Euro.

Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft

- **Betreiben des Einlagengeschäfts durch Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung bedarf der Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)**
- **Rechtsgrundlage §§ 32 ff. KWG; weitere Erläuterungen § 51c Abs. 5 KWG und durch Bestimmungen der Anzeigenverordnung (§ 14 AnzV)**
- **Voraussetzungen zur Erlaubniserteilung sind insbesondere:**
 - Anfangskapital von € 5 Mio. (§ 51c Abs. 5 KWG)
 - tragfähiger Geschäftsplan, aus dem die Art der geplanten Geschäfte, der organisatorische Aufbau und die geplanten internen Kontrollverfahren hervorgehen

III.k Bankaufsichtliche Beschränkungen

Bankaufsichtliche Beschränkungen

- **Als Bankgeschäft im Sinne des Kreditwesengesetzes (KWG) kommt grundsätzlich nur das Einlagengeschäft in Betracht (§ 1 Abs. 29 KWG: Spareinlagen und Sparbriefe)**
- **Spareinrichtungen sind nicht befugt, Gelder als Kredite im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KWG zu vergeben**

Hinweis: Auch Kreditvergaben an verbundene Unternehmen sind nach KWG als Kreditgeschäft zu betrachten und dürfen insoweit nicht ohne Erlaubnis betrieben werden! (Konzernprivileg § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG ohne Wirkung)

Lösung:

- Darlehen mit qualifizierter Nachrangabrede
- Einzahlung in Kapitalrücklage

- **Alle anderen Bankgeschäfte gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 KWG sind nicht erlaubt!**

Bankaufsichtliche Beschränkungen

- **Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts auf Spareinlagen/Sparbriefe beschränkt (§ 1 Abs. 29 KWG: keine Sicht- und befristeten Einlagen)**
- **Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts wird von BaFin auf Anlegerkreis beschränkt (§ 51c Abs. 1, § 32 Abs. 2 Satz 2 KWG):**
 - Mitglieder der Genossenschaft
 - Angehörige der Mitglieder nach § 15 Abgabenordnung
 - grds. keine Kapitalgesellschaften, Genossenschaften, Personenhandelsgesellschaften, wirtschaftliche Vereine (§ 1 Abs. 29 Satz 2 KWG)
- **Erweiterung der Erlaubnis zur Ausgabe von Sparbriefen (Namensschuldverschreibungen) möglich**

Hinweis: Erlaubnis erlischt, wenn von ihr nicht innerhalb eines Jahres seit ihrer Erteilung Gebrauch gemacht wird (§ 35 Abs. 1 KWG)

Exkurs: Ausnahmenvorschriften/Erleichterungsregelungen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

- § 51c Abs. 3 und 4 KWG (u. a. Groß- und Millionenkreditvorschriften, Offenlegung wirtschaftlicher Verhältnisse von Kreditnehmern, monatliche Statistikmeldungen, unterjährige Meldungen zur Finanz- und Ertragslage, online-Zugriff der BaFin auf Kundenstammdaten)
- § 340 Abs. 3 HGB (aber: analoge Anwendung § 340 k Abs. 1 Satz 2 HGB: Prüfung Jahresabschluss bis 31.05. des Folgejahres)
- § 1 Satz 2 RechKredV



III.I Besonderheiten bei der Vorstandsbesetzung: Geschäftsleiterqualifikation

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

- Kreditinstitute müssen mindestens zwei nicht nur ehrenamtlich tätige Geschäftsleiter besitzen (4-Augen-Prinzip gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 5 KWG)
 - Vorstandsbesetzung mit ausschließlich nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern lehnt BaFin mit Blick auf zeitliche Komponente gemäß § 25c Abs. 1 Satz 1 KWG grundsätzlich ab ("...und der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen.")
 - Folge: Min. 1 hauptamtlicher Vorstand (mit Qualifikation) erforderlich
- Die Geschäftsleiter müssen persönlich zuverlässig und fachlich geeignet sein sowie der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen und die Mandatsbegrenzungen einhalten (§§ 25c Abs. 1, 2; 25d Abs. 3a KWG). Darüber hinaus muss die Geschäftsleitung in der Gesamtheit fachlich geeignet sein (§ 25c Abs. 1a KWG)
- Fachliche Eignung individuell und in der Gesamtheit ist durch Eignungsrichtlinien zu bewerten und zu dokumentieren (später mehr)

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Fachliche Eignung (Regelvermutung)

- Die fachliche Eignung für die Leitung eines Instituts ist regelmäßig anzunehmen, wenn eine dreijährige leitende Tätigkeit bei einem Institut von vergleichbarer Größe und Geschäftsart nachgewiesen wird (§ 25c Abs. 1 Satz 3 KWG)
- Von der Regelvermutung kann auch ausgegangen werden, wenn eine Person in einer Position, die hierarchisch unmittelbar unter der Ebene der Geschäftsleitung angesiedelt ist, leitend tätig war oder ist
 - Nachweisliche Personalführung notwendig

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Fachliche Eignung: 3 Merkmale

- theoretische Kenntnisse im Bankgeschäft und
- praktische Kenntnisse im Bankgeschäft sowie
- Leitungserfahrung

Erlaubnisantrag muss bereits Angaben enthalten, die zur Beurteilung der persönlichen Zuverlässigkeit und fachlichen Eignung der Geschäftsleiter erforderlich sind

- Gleiches gilt für Absichtsanzeige einer Geschäftsleiterbestellung (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 KWG)
- Nachweis: lückenloser Lebenslauf, (Arbeits-) Zeugnisse, Angaben zur Zuverlässigkeit der Geschäftsleiter, Führungszeugnis, Auszug aus dem Gewerberegister, Übersicht zu weiteren Mandaten als Geschäftsleiter und in Verwaltungs- oder Aufsichtsorganen, Angaben zur zeitlichen Verfügbarkeit → BaFin hat hierzu auf ihrer HomePage eine "Checkliste" veröffentlicht

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Erleichterung für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung durch BaFin-Schreiben (06.09.1996 und 07.09.2000); seit 01.01.2014 gesetzlich geregelt (§ 51c Abs. 1 KWG):

Ein Vorstandsmitglied kann berufen werden, das zunächst noch nicht über die gesetzlichen Qualitätsmerkmale ausreichender praktischer Kenntnisse in den betreffenden Bankgeschäften verfügt, wenn

- mindestens 2 Vorstandsmitglieder vorhanden sind, welche die Geschäftsleiterqualifikation im Sinne des KWG in vollem Umfang besitzen, und
- gesichert ist, dass die Vorstandsmitglieder mit voller Geschäftsleiterqualifikation bei allen Entscheidungen stets die Mehrheit der Stimmen haben

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

... ein Vorstandsmitglied kann berufen werden, das zunächst noch nicht über die gesetzlichen Qualitätsmerkmale ausreichender praktischer Kenntnisse in den betreffenden Bankgeschäften verfügt, wenn ...

- Erleichterungsregelung für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung bedeutet nicht, dass ein dauerhaftes Vorstandsmandat ohne Geschäftsleiterqualifikation möglich ist, auch wenn der Gesamtvorstand mehrheitlich mit bankqualifizierten Mitgliedern besetzt ist!
- BaFin muss vor der Vorstandsbestellung ausreichend nachgewiesen werden:
 - Leitungserfahrung
 - Theoretische Kenntnisse im Bankgeschäft

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

KWG rechnet ehrenamtliche Geschäftsleiter, auch wenn sie bankqualifiziert sind, nicht auf die erforderliche Geschäftsleiterzahl an (§ 33 Abs. 1 Ziff. 5 KWG)

Abgrenzung ehrenamtliche / nebenamtliche Tätigkeit:

- Umfang der Tätigkeit der Geschäftsleitung
- ausreichende Präsenz der nebenamtlichen Geschäftsleiter in der Genossenschaft
- Verantwortung der nebenamtlichen Geschäftsleiter muss durch angemessene Vergütung dokumentiert werden

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Anzeigepflicht bei Veränderungen in der Vorstandsbesetzung (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KWG)

- Die Absicht der Bestellung eines Geschäftsleiters (und der Ermächtigung einer Person zur Einzelvertretung des Instituts in dessen gesamten Geschäftsbereich) unter Angabe der Tatsachen, die für die Beurteilung der Zuverlässigkeit und der fachlichen Eignung wesentlich sind
- Den Vollzug der angezeigten Absicht der Bestellung eines Geschäftsleiters
- Das Ausscheiden eines Geschäftsleiters (sowie die Entziehung der Befugnis zur Einzelvertretung des Instituts in dessen gesamten Geschäftsbereich)

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

§ 5 Anzeigenverordnung (AnzV) definiert Nachweisunterlagen für Absichtsanzeige

- **Nachweis Zuverlässigkeit, zeitliche Verfügbarkeit und weitere Mandate:**
 - Formular "Angaben zur Zuverlässigkeit, zeitlichen Verfügbarkeit und zu weiteren Mandaten" schließt folgende Erklärungen über ... ein.
 - Straffreiheit,
 - Anhängige Gerichtsverfahren,
 - Angehörigenverhältnisse,
 - Geschäftsbeziehungen aus denen sich wirtschaftliche Abhängigkeiten ergeben,
 - Konkurrierende Interessen,
 - weitere Tätigkeiten als Geschäftsleiter und weitere Mandate in Verwaltungs- und Aufsichtsorganen (haupt- und nebenamtlich)
 - Ausreichend zeitliche Verfügbarkeit für die Wahrnehmung der Aufgaben (Tätigkeiten in Tagen/Jahr und Anzahl Sitzungen/Jahr)

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

§ 5 Anzeigenverordnung (AnzV) definiert Nachweisunterlagen für Absichtsanzeige

- **Nachweis Zuverlässigkeit, zeitliche Verfügbarkeit und weitere Mandate:**
 - Aktuelles (nicht älter als 3 Monate) Führungszeugnis zur Vorlage bei Behörden (Bundeszentralregister; Antrag bei Meldebehörde)
 - ➔ Weitere Einzelheiten zur Art der geforderten Nachweise in Abhängigkeit von Staatsangehörigkeit und Wohnsitz: Merkblatt Geschäftsleiter
- Aktueller (nicht älter als 3 Monate) Auszug aus Gewerbezentralregister

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

§ 5 Anzeigenverordnung (AnzV) definiert Nachweisunterlagen für Absichtsanzeige

- **Nachweis fachliche Eignung:**
 - Lebenslauf
 - weitere Unterlagen, z. B.
 - (Arbeits-) Zeugnisse unselbstständiger Tätigkeiten der letzten drei Jahren vor Abgabe der Anzeige
 - Nachweis theoretischer Kenntnisse im Bankgeschäft (z.B. GdW-Geschäftsleiterseminar in Kooperation mit Akademie Deutscher Genossenschaften Montabaur)

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Achtung:

Absichtsanzeige bei Geschäftsleiterbestellung erforderlich (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 KWG)

Beschlussfassung des Aufsichtsrates ggfs. darauf ausrichten

1. Absichtsbeschluss
2. Nach BaFin-Positiv-Votum: Beschluss zur Bestellung
(oder Beschluss zur Bestellung unter Vorbehalt BaFin-Zustimmung)

Mögliche Problembereiche:

- Organstellung
- Anstellungsverhältnis

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Pflichten der Geschäftsleiter: Ordnungsgemäße Geschäftsorganisation

Neu: Mit den BaFin Merkblättern für GL/AR vom 29.12.2020 haben Institute folgende Richtlinien vorzuhalten:

- Eignungsrichtlinie
 - Diversitätsrichtlinie (ist in Eignungsrichtlinie enthalten)
 - Einführungs- und Schulungsrichtlinie
 - Richtlinie für den Umgang mit Interessenskonflikten
- ➔ Detaillierungsgrad abhängig von Größe, interner Organisation, Art, Umfang, Komplexität der Geschäfte (Proportionalitätsgrundsatz)

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Institute sollen **Richtlinien und Prozesse zur Bewertung der a) individuellen Eignung und b) Eignung in der Gesamtheit für GL/AR** vorhalten.

- Richtlinie passt zu dem gesamten betrieblichen Governance-Rahmen, der Unternehmenskultur, der Risikobereitschaft
 - Diversitätsrichtlinie beinhalten (oder auf diese verweisen)
 - Abläufe für die Auswahl von Schlüsselfunktionen soll geregelt sein (Prozess zur Auswahl, Ernennung, Wiederbestellung, Nachfolgeplanung)
- ➔ Richtlinie sollte gemeinsam mit dem Aufsichtsrat verabschiedet werden

Vorstandsbesetzung / Geschäftsleiterqualifikation

Ausblick: Referentenentwurf zum BUBREG

- **Verpflichtung** wenn „ungeeignet“, nicht zu bestellen oder wenn nachträglich abzurufen
- Pflichten zur **Fortbildung** konkretisiert, insb. IKT und ESG
- **Leiter der Internen Kontrollfunktionen** dürfen nur mit Zustimmung von AR abberufen werden



III.m Sachkunde- und Zuverlässigkeitsanforderung an Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

- **Aufsichtsräte von Instituten müssen zuverlässig und sachkundig sein (§ 25d KWG)**
- **Sachkundeanforderung für gesamtes Unternehmen**
(nicht begrenzt auf Spareinrichtung)
- **Wichtig: unterschiedliche Terminologie**
Geschäftsleiter: fachliche Eignung
Aufsichtsrat: Sachkunde
- **Problem: GenG vs. KWG**
Wahl Aufsichtsräte durch Mitgliederversammlung

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Konkretisierung Sachkundeanforderungen an AR-Mitglieder von WumS

durch BaFin-Schreiben vom 01.02.2010:

- mehrjährige Aufsichtsrats Tätigkeit in einem Unternehmen
- Führungstätigkeit in einem Unternehmen (1./2. Ebene)
- berufliche Ausbildung mit wirtschaftlichen Grundkenntnissen und anschließende mehrjährige Berufstätigkeit in Unternehmen oder öffentlicher Verwaltung
- mehrjährige selbstständige Tätigkeit
- berufliche Tätigkeit Rechnungslegung oder Wirtschaftsprüfung
- **Berufliche Erfahrungen müssen in angemessenem Verhältnis zu Größe und Struktur der Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung stehen**

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Konkretisierung Sachkundeanforderungen an AR-Mitglieder von WumS

durch BaFin-Schreiben vom 01.02.2010:

- Erwerb Sachkunde auch durch Fortbildung **nach** AR-Wahl und "learning by doing" möglich
- Voraussetzung:
 - Aufsichtsrat mehrheitlich mit Mitgliedern besetzt, die über die volle Sachkunde verfügen und
 - Aufsichtsratsmitglied verschafft sich umgehend die nötige Sachkunde (z. B. durch Lehrgangsbesuch)
 - Unverzüglich nach Abschluss der Fortbildung muss Teilnahmenachweis BaFin nachgereicht werden
 - Fortbildung soll i. d. R. innerhalb von sechs Monaten nach Bestellung erfolgen
 - BaFin akzeptiert in begründeten Ausnahmefällen (Krankheit, wichtige berufliche Verhinderung) auch längeren Zeitraum
 - Muss mit BaFin abgestimmt werden

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Konkretisierung Sachkundeanforderungen an AR-Mitglieder von WumS

durch BaFin-Schreiben vom 01.02.2010:

- **Lehrgangskonzeption mit BaFin abgestimmt:**
 - Grundlagen Genossenschaftsrecht
 - Organe der Genossenschaft und Aufgabenverteilung
 - Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats
 - Gesetzliche Prüfung
 - Beurteilung der wirtschaftlichen Lage
 - (Jahresabschluss- und Kennzahlenanalyse, Lagebericht, wohnungswirtschaftliche Investitionen)
 - Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung
 - Grundlagen des Aufsichtsrechts
- **Zeitungsumfang 2 Tage**
- **Organisation durch regionalen Prüfungsverband und GdW**

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Konkretisierung Sachkundeanforderungen an AR-Mitglieder von WumS gemäß dem BaFin Merkblatt für Verwaltungs- und Aufsichtsorgane (Stand 29.12.2020):

- **Individuelle Sachkunde (Regelvermutung):**
 - Kaufleute im Sinne des §§ 1 ff. HGB
 - Buchführungspflichtige Land- und Forstwirte
 - Personen, die unmittelbar in die wirtschaftlichen und rechtlichen Abläufe des Tagesgeschäfts des beaufsichtigten Unternehmens eingebunden sind oder waren → sofern theoretische Bankkenntnisse nachgewiesen werden
 - Hauptverwaltungsbeamten (hauptamtlicher Bürgermeister oder Landrat) und Kämmerer einer Gebietskörperschaft, wenn sie über einen längeren Zeitraum Tätigkeiten ausgeübt haben, die maßgeblich auf wirtschaftliche und rechtliche Fragestellungen ausgerichtet waren → darüber hinaus müssen theoretische Bankkenntnisse nachgewiesen werden

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

BaFin-Merkblatt zu den Mitgliedern von Verwaltungs- und Aufsichtsorganen gemäß KWG und KAGB auf Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung ergänzend anzuwenden

- Veröffentlichung überarbeitetes Merkblatt 29.12.2016 auf BaFin-Internetseite
- BaFin-Protokoll vom 20.05.2016
 - BaFin-Schreiben vom 01.02.2010 mit fixierten Regelungen, bei welchen Qualifizierungen und beruflichen Erfahrungen Sachkunde grds. anerkannt wird, behält nach Überarbeitung des Merkblatts Gültigkeit

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Grundsatz der Proportionalität:** Anforderungen an AR-Mitglieder für Ausübung der Tätigkeit abhängig von Größe, systemischer Relevanz des Unternehmens sowie Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten des Unternehmens
- **AR-Mitglieder müssen getätigte Geschäfte verstehen, deren Risiken beurteilen können und mit den für das Unternehmen wesentlichen gesetzlichen Regelungen vertraut sein. Das Mitglied muss in der Lage sein, seinen Beratungsbedarf zu erkennen.**
 - Erfordert individuelle Sachkunde, Zuverlässigkeit, zeitliche Verfügbarkeit sowie Einhaltung der Mandatsgrenzen gemäß § 25d KWG
 - Erfordert Eignung in der Gesamtheit der Verwaltungs- oder Aufsichtsorgane → Kenntnisse, Fähigkeiten, Erfahrungen (§ 25d KWG)
 - Gebot der persönlichen und eigenverantwortlichen Amtsausübung

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Weiterbildung:** im jeweils erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen (AR-Mitglieder müssen sicherstellen, dass sie ihre Entscheidungen stets auf der Basis eines aktuellen Informationsstands treffen) (§ 25d Abs. 4 KWG)
- **Zuverlässigkeit einschließlich Unvoreingenommenheit:**
 - Mangelnde zeitliche Verfügbarkeit kann eine eingeschränkte Zuverlässigkeit eines AR-Mitglieds zur Folge haben
 - Auch eine fehlende Unvoreingenommenheit könnte die Zuverlässigkeit beeinträchtigen:
 - Fehlen von Mut, Überzeugung und Stärke vorgeschlagene Entscheidungen zu bewerten und kritisch zu hinterfragen
 - Fehlende Fähigkeit, sich nicht dem Gruppendenken zu unterwerfen

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- Auch **Interessenkonflikte** können die Zuverlässigkeit beeinträchtigen:
 - (Nahes) Angehörigkeitsverhältnis unter Mitgliedern des Aufsichtsrats
 - (Nahes) Angehörigkeitsverhältnis eines Mitgliedes des Aufsichtsrats zu dem Geschäftsleiter oder dem Verwaltungs- oder Aufsichtsorgan des eigenen Unternehmens oder dessen Mutter- oder Tochterunternehmen.
 - Mitglied des Aufsichtsrats ist ein ausfallgefährdeter Kreditnehmer des zu überwachenden Unternehmens (trifft nicht auf WumS zu, da kein Kreditgeschäft), **aber Geschäftsbeziehungen**
 - Rechtsstreitigkeiten des Mitglieds des Aufsichtsrats mit dem beaufsichtigten Unternehmen (und Mutter- oder Tochterunternehmen)
 - Mitglied des Aufsichtsrats hat gleichzeitig ein politisches Mandat auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene inne
- ➔ Interessenskonflikte müssen mindestens dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates frühzeitig offengelegt werden. Verhinderungs-, Lösungs- oder Abschwächungsmaßnahmen müssen ergriffen werden, die auch an die BaFin mitgeteilt werden müssen. Regelungen über Richtlinie zu Interessenkonflikten

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Anzeige bei Erstbestellung**
(keine Absichtsanzeige; Verlängerung des Mandats (Wiederbestellung ist ebenfalls anzeigepflichtig, vgl. Verwaltungsvereinfachung vom 17.3.21)
- **Einzureichende Unterlagen bei Erstbestellung**
 - **Lebenslauf**
 - eigenhändig unterschrieben, mit Datum
 - Schwerpunkt auf Stationen des Berufslebens; Monatsangaben
 - GdW-Muster
 - **Nachweis über Fortbildungen**

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Anzeige bei Erstbestellung**
(keine Absichtsanzeige; Verlängerung des Mandats nicht anzeigepflichtig)
- **Formular** "Angaben zur Zuverlässigkeit, zeitlichen Verfügbarkeit und zu weiteren Mandaten"
(schließt Straffreiheitserklärung ein)
 - Angaben zur zeitlichen Verfügbarkeit explizit gefordert
 - Sämtliche Geschäftsbeziehungen zur Genossenschaft sind zu nennen
 - Sämtliche Mandate der betreffenden Person in obligatorischen als auch fakultativen Verwaltungs- oder Aufsichtsorganen sind anzugeben
 - Sämtliche (nahe) Angehörigenverhältnisse zu den Mitgliedern der Geschäftsleitung und den Mitgliedern des Aufsichtsrats des anzeigenden Unternehmens als auch dessen Mutter- oder Tochterunternehmen
 - Gerichtsverfahren zwischen dem Aufsichtsratsmitglied und dem anzuzeigenden Unternehmen als auch dessen Mutter- oder Tochterunternehmen

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Einzureichende Unterlagen bei Erstbestellung Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde**
 - AR-Mitglieder mit deutscher Staatsangehörigkeit und Wohnsitz D: Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde; Antrag örtliche Meldebehörde; Bundesamt für Justiz übermittelt Führungszeugnis direkt an BaFin
 - AR-Mitglieder mit Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der EU und Wohnsitz D: EU-Führungszeugnis; Antrag örtliche Meldebehörde; Bundesamt für Justiz übermittelt Führungszeugnis direkt an BaFin
 - AR-Mitglieder, die in den letzten zehn Jahren Wohnsitze in verschiedenen Staaten hatten, müssen die Führungszeugnisse aus jedem dieser Staaten beibringen.
 - Weitere Einzelheiten zur Art der geforderten Nachweise in Abhängigkeit von Staatsangehörigkeit und Wohnsitz: Merkblatt

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Einzureichende Unterlagen bei Erstbestellung
Auszug aus Gewerbezentralregister**
 - Grundsätzlich bei allen AR-Mitgliedern

BaFin-Merkblatt zur Kontrolle von Mitgliedern von Aufsichtsorganen

Wesentliche Inhalte Merkblatt

- **Pflichten von Mitgliedern von Aufsichtsorganen**
 - Überwachungs- und Kontrollfunktion sorgfältig ausüben, um
 - wesentliche Verstöße der Geschäftsleiter gegen Grundsätze der ordnungsmäßigen Geschäftsführung zu entdecken und zu beseitigen,
 - die Geschäftsleiter im Hinblick auf die Einhaltung der bankaufsichtsrechtlichen Regelungen zu überwachen
 - Beobachtung und Urteil über Geschäftsstrategie und Risikosituation
 - Um sachgerechte Beschlüsse fassen zu können, müssen sich die AR-Mitglieder z. B. mit Hilfe von Sitzungsunterlagen bereits vor einer Sitzung auf diese vorbereiten
 - Vorbereitung setzt sowohl einen zeitlich und örtlich angemessenen Rahmen als auch hierfür inhaltlich und mengenmäßig geeignete Unterlagen voraus
 - Vorlagen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erst in der Sitzung selbst verteilt werden
 - BaFin erwartet, dass Mandatsträger Auskunftsrecht gegenüber Vorstand anlassbezogen in Anspruch nimmt
 - Weitere Pflichten können sich aus Satzung und Geschäftsordnungen ergeben

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Aufsichtliche Maßnahmen bei Pflichtverletzung eines AR-Mitglieds

- Abberufungsbegehren gemäß § 36 Abs. 3 KWG eines amtierenden AR-Mitglieds durch BaFin bei fehlender Zuverlässigkeit oder Sachkunde und sorgfaltswidriger Ausübung der Überwachungs- und Kontrollfunktion
- **Mandatsbegrenzung (§ 25d Abs. 3a Nr. 3 KWG)**
- Keine Aufsichtsrats-Wahl möglich, sofern bereits 5 Aufsichtsratsmandate bei von der BaFin beaufsichtigten Unternehmen ausgeübt werden
 - Mit Blick auf zeitliche Komponente kann BaFin Vielzahl an AR-Mandaten einschränken (§ 25d Abs. 1 KWG "...und der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen.")

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

- **Anzeigepflicht (§ 24 Abs. 1 Nr. 15 KWG):**

- Anzeigepflichtig ist Erstbestellung
- Wiederbestellungen sind nicht anzeigepflichtig
- Sonderregelung:

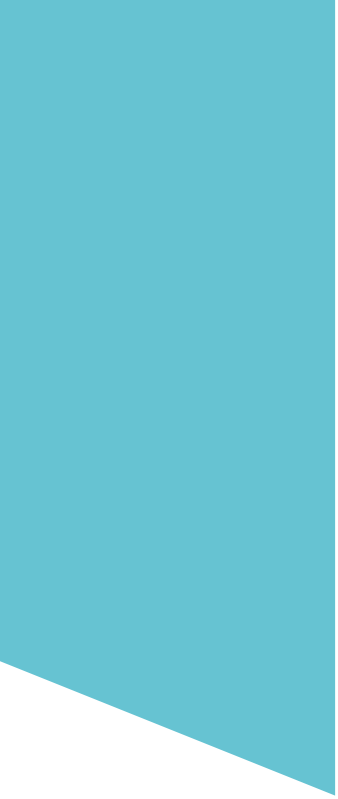
Keine Prüfung der Zuverlässigkeit und Sachkunde bei Aufsichtsratsmitgliedern, die am 01.08.2009 im Amt waren, bis zur endgültigen Beendigung der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung (Bestandsschutz)

- **Seit 01.01.2014 Anzeigepflicht bei Ausscheiden aus Aufsichtsorgan**
- **Anzeigepflichtig ist Genossenschaft; nicht das AR-Mitglied**

Aufsichtsratsbesetzung / Zuverlässigkeit und Sachkunde

Ausblick: Referentenentwurf zum BUBREG

- **Verpflichtung** wenn „ungeeignet“, nicht zu bestellen oder wenn nachträglich abuberufen (analog GL)
- Pflichten zur kontinuierlichen **Fortbildung** konkretisiert, insb. IKT und ESG
- Stärkung der **Informationsrechte**: Direktzugang zu den Kontrollfunktionen



III.n Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

Rechtliche Ausgestaltung:

- Gründung der GdW-Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen im Jahr 1974: Bislang kein "Sicherungsfall"
- Freiwillige Sicherungseinrichtung der "Bankengruppe"
- Unterliegt **nicht** der gesetzlichen Einlagensicherung:
 - Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind keine Einlagenkreditinstitute (europäischer Institutsbegriff)
 - Gesetzgeber sieht aufgrund der günstigeren Risikosituation gegenüber Einlagenkreditinstituten keine Notwendigkeit, Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung der gesetzlichen Einlagensicherung zuzuführen.

Vom GdW-Treuhänderisch verwaltet

Grundlage: Statut der Sicherungseinrichtung

2-Säulen-System: "Kasse" und Zahlungsversprechen

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

Rechtliche Ausgestaltung

- Kein Rechtsanspruch auf Leistung
 - für Genossenschaft
 - für Sparer
 - entspricht besonderer / eingeschränkter Risikostruktur einer Wohnungsgenossenschaft: 80-90 % der Bilanzsumme Wohnimmobilien!
- Keine Deckelung der Sicherungsleistung pro Sparer im Statut verankert (gesetzliche Einlagensicherung Sicherungsgrenze 100.000 EUR)

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

- **Alle Kreditinstitute haben ihre Kunden gemäß § 23 a KWG**
 - vor Aufnahme der Geschäftsbeziehung in Textform (leicht verständlich) über die Zugehörigkeit zu einer Einrichtung zur Einlagensicherung und über die **für die Sicherung geltenden Bestimmungen einschließlich Umfang und Höhe der Sicherung** zu informieren und
 - im Preisaushang über die Zugehörigkeit zu einer Sicherungseinrichtung zu informieren
 - Amtliches Informationsformular gem. § 5 EinSig nicht anzuwenden
- **Nach dem Statut entscheiden der Vorstand des GdW und der Beirat der Sicherungseinrichtung**
 - über die Aufnahme neuer Mitglieder
 - die Entlassung aus bestehenden Garantieverpflichtungen nach Aufgabe der Spareinrichtung/Erlöschen der Bankerlaubnis
 - Ausschluss von Mitgliedern
 - Verwaltung der Fondsmittel

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

Umsetzungsgesetz zur EU-Einlagensicherungsrichtlinie 2015

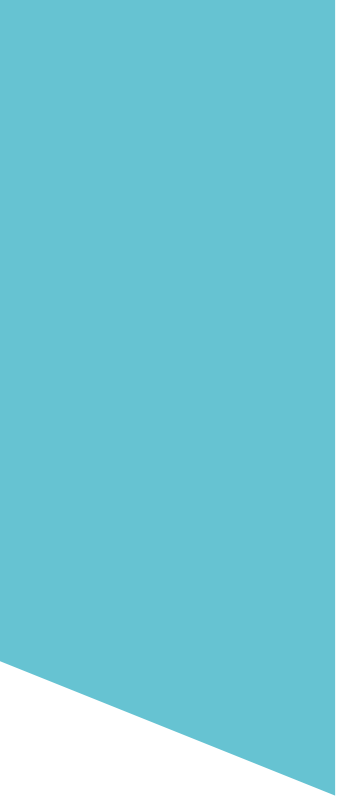
- Deckungsquote gesetzliche Einlagensicherung:
Verhältnis Sicherungsmasse zu gedeckten Einlagen von mind. 0,8% muss innerhalb von 10 Jahren (bis 2024) erreicht werden
(wobei auf Zahlungsversprechen max. 30 % der Sicherungsmasse entfallen darf)
- Deckungsquote GdW Sicherungseinrichtung 31.12.2024 liegt bei
 - 1,21 % Barvermögen und
 - 1,89 % Barvermögen + Zahlungsversprechen (ungesichert)
 - Schuldenfreies Immobilienvermögen
(modifizierte Eigenmittel bei Mietenmultiplikator 12) kann als weitere Sicherungsgröße kommuniziert werden
 - Auf Einzelinstitutsebene
 - Auf Gruppenebene WumS: schuldenfreies Immobilienvermögen auf Basis JA 31.12.2024 der 47 WumS in Höhe von rund 7,8 Mrd. EUR

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

- **Risiko-Frühwarnsystem zur laufenden Beobachtung der wirtschaftlichen Situation einer Genossenschaft mit Spareinrichtung (wird analog bei Aufnahme in den Sicherungsfonds angewendet)**
 - Kennzahlenanalyse
 - Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - Risikoberichterstattung z. B.:
 - Risiken aus Tochter- und Beteiligungsgesellschaften
 - Risiken aus außerbilanziellen Geschäften (z. B. Finanzderivate, Bürgschaft, Patronatserklärung)
 - Risiken aus Bauträgergeschäft
 - gravierende Zinsänderungsrisiken
- **Sofern Gefährdungspotenzial besteht, Einleitung eines erweiterten Prüf- und Überwachungsverfahrens**

Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

- **Rolle des Prüfungsverbandes**
 - Unterstützung und Beratung der Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtungen in allen Angelegenheiten der Selbsthilfeeinrichtung
 - Jährliche Risikoberichterstattung im Rahmen des Risikofrühwarnsystems (Ergebnis der gesetzlichen Prüfung)
 - Sofern Überwachungsverfahren eingeleitet:
 - Überprüfung der Planzahlen auf Plausibilität und
 - Messung der Zielerreichung
 - Ad-hoc Berichterstattung bei gravierenden Ereignissen
- **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben den zuständigen Prüfungsverband (und dieser den GdW) umgehend über alle Vorgänge zu unterrichten, für die Selbsthilfemaßnahmen in Betracht kommen können**



III.o Besonderheiten des Prüfungsberichts bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Besonderheiten des Prüfungsberichtes

- **Gemäß § 26 Abs. 1 KWG hat der Prüfungsverband den Prüfungsbericht unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der BaFin und der Deutschen Bundesbank einzureichen (Prüfung bis spätestens 31.05. eines Jahres analog § 340 k HGB)**
 - Grundlage für Berichterstattung ist die Prüfungsberichtsverordnung für Kreditinstitute
 - Ergänzende Berichterstattungspflichten (über die Berichterstattung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung hinaus):
 - Sofern Sonderprüfung nach § 44 KWG im Prüfungszeitraum stattgefunden, Berücksichtigung Prüfungsergebnisse und Berichterstattung über Veränderungen bis zum Bilanzstichtag
 - Angabe der Ressortverantwortung der Vorstandsmitglieder
 - Struktur der Spareinrichtung (Bestand gegliedert nach Sparprodukten)

Besonderheiten des Prüfungsberichtes

Ergänzende Berichterstattungspflichten:

- Berichterstattung Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk):
 - Wertung, ob organisatorische Vorkehrungen den betrieblichen Erfordernissen entsprechen (Aufbau-, Ablauforganisation)
 - Aussage, ob Geschäftsstrategie vorhanden und in Einklang mit der Risikotragfähigkeit festgelegt wurde
 - Aussage zur Überwachung Risikotragfähigkeit und der Angemessenheit der Risikosteuerung

Besonderheiten des Prüfungsberichtes

Ergänzende Berichterstattungspflichten:

- Berichterstattung Zinsänderungsrisiken:
 - Darstellung Durchschnittsverzinsung
 - Darstellung Ist-Annuität
 - Darstellung mögliche Annuität (EBITDA)
 - Darstellung Szenariobetrachtung: Zinssteigerung + 1 % - Punkt

Besonderheiten des Prüfungsberichtes

Ergänzende Berichterstattungspflichten:

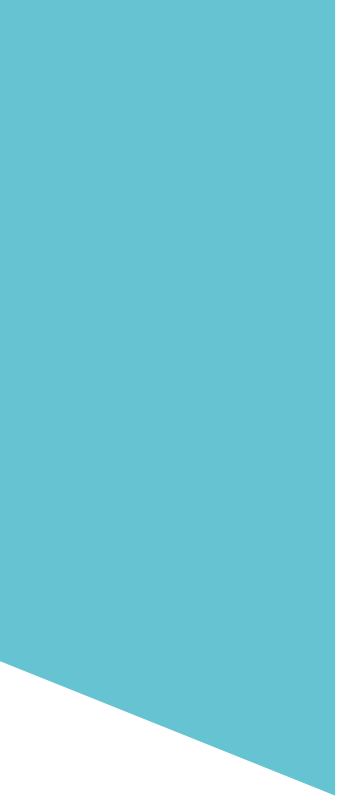
- Kennzahlen-Branchenvergleich:
 - Kennzahlen gemäß Risikofrühwarnsystem
 - GdW-Datenerhebung im Rahmen der Risikoberichterstattung
 - Durch Strukturunterschiede: Trennung nach Neue/Alte Länder
- Angaben zu stillen Reserven
- Berichterstattung zur Erfüllung der Anzeigepflichten

Besonderheiten des Prüfungsberichtes

Ausblick: Änderung der Prüfungsberichtsverordnung:

- Die Konsultationsfassung sieht eine Mängelkategorisierung vor
 - Benotung/Kategorisierung von F1 (unwesentlich) -F4 (schwerwiegend)
 - **Pro:** Erleichtert die „Maschinenlesbarkeit“ der BaFin
 - **Kontra:**
 - Mehr Abstimmungsbedarf für Prüfer
 - Höherer Dokumentationsaufwand
 - Ggf. höhere Gebühren
- **Sensibilisierung, dass keine Feststellungen unwahrscheinlich und eher fragwürdig sind.**

IV. Grundlagen des Aufsichtsrechts



IV.p Anforderungen an die Geschäfts- und Risikostrategie sowie an das Risiko- management einer Wohnungsgenossen- schaft mit Spareinrichtung

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

- **§ 25a KWG: besondere organisatorische Pflichten für Kreditinstitute**
- **Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) – Letzte Fassung - Rundschreiben 06/2024 der BaFin: Konkretisierung der gesetzlichen Anforderungen**
 - ordnungsgemäße Geschäftsorganisation, die die Einhaltung der zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet
 - Geschäftsleiter sind für die ordnungsgemäße Geschäftsorganisation verantwortlich
- Aktuelle MaRisk für im Wesentlichen Anpassungen im Bereich Zinsänderungsrisiken:
 - Detailliertere Bestimmung von Zinsänderungsrisiken, Szenario-Rechnungen, Stresstests
 - Neuregelungen sind ab dem 1.1.2024 umzusetzen.

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

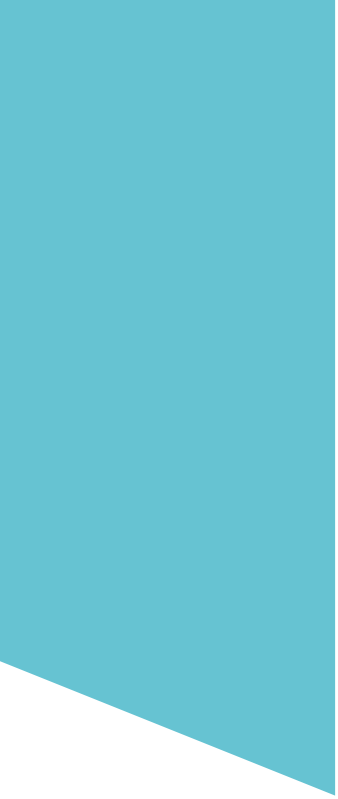
Eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation umfasst:

- Angemessenes und wirksames **Risikomanagement**, das
- auf der Grundlage von Verfahren zur Ermittlung und der laufenden Sicherstellung der **Risikotragfähigkeit**
- die Festlegung von **Strategien** sowie die Einrichtung interner Kontrollverfahren mit **Internem Kontrollsystem (IKS)** und **Innenrevision (IR)** beinhaltet, wobei
- IKS insbesondere aufbau- und ablauforganisatorische Regelungen mit klarer Abgrenzung der Verantwortungsbereiche und
- Prozesse zur Identifizierung, Beurteilung, **Steuerung** sowie Überwachung und Kommunikation der **Risiken** umfasst
- Angemessene personelle und technisch-organisatorische Ausstattung
- Festlegung eines Notfallkonzepts, insbesondere für IT-Systeme

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation umfasst:

- Angemessene Regelungen, anhand derer sich die finanzielle Lage des Instituts jederzeit mit hinreichender Genauigkeit bestimmen lässt
- Vollständige Dokumentation der Geschäftstätigkeit (Aufbewahrung erforderlicher Aufzeichnungen mind. 5 Jahre; § 257 HGB bleibt unberührt: Buchungsbelege 10 Jahre, sonstige Aufzeichnungen 6 Jahre)
- Angemessene, transparente und auf nachhaltige Entwicklung des Instituts ausgerichtete Vergütungssysteme (durch Institutsvergütungsverordnung konkretisiert)
- BaFin kann im Einzelfall Anordnungen treffen, um vorgenannte Vorkehrungen zu schaffen



IV.q Risikomanagement, Risikotragfähig- keitskonzept, Risikoarten, Risiko- deckungspotenzial, Risikolimitierung, Risikofrühwarnsystem

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

- **Ausgestaltung des Risikomanagementsystems (RMS) hängt von Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftstätigkeit ab; Angemessenheit vom Institut regelmäßig zu überprüfen (gilt auch für "Stresstests")**
- **Grundlage für angemessene Umsetzung der MaRisk ist eine Risikoselbsteinschätzung und Geschäftsstrategie des Instituts**

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Nachhaltige Geschäftsstrategie:

- **Ziele des Instituts für jede wesentliche Geschäftsaktivität (Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele)**
- **Berücksichtigung externer Einflussfaktoren: Analyse/Würdigung**
 - **Marktentwicklung**
 - **Wettbewerbssituation**
- **Berücksichtigung interner Einflussfaktoren: Analyse/Würdigung**
 - **Risikotragfähigkeit**
 - **Liquiditätsrisiken**
 - **Ertragslage**
 - **Ressourcen**

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

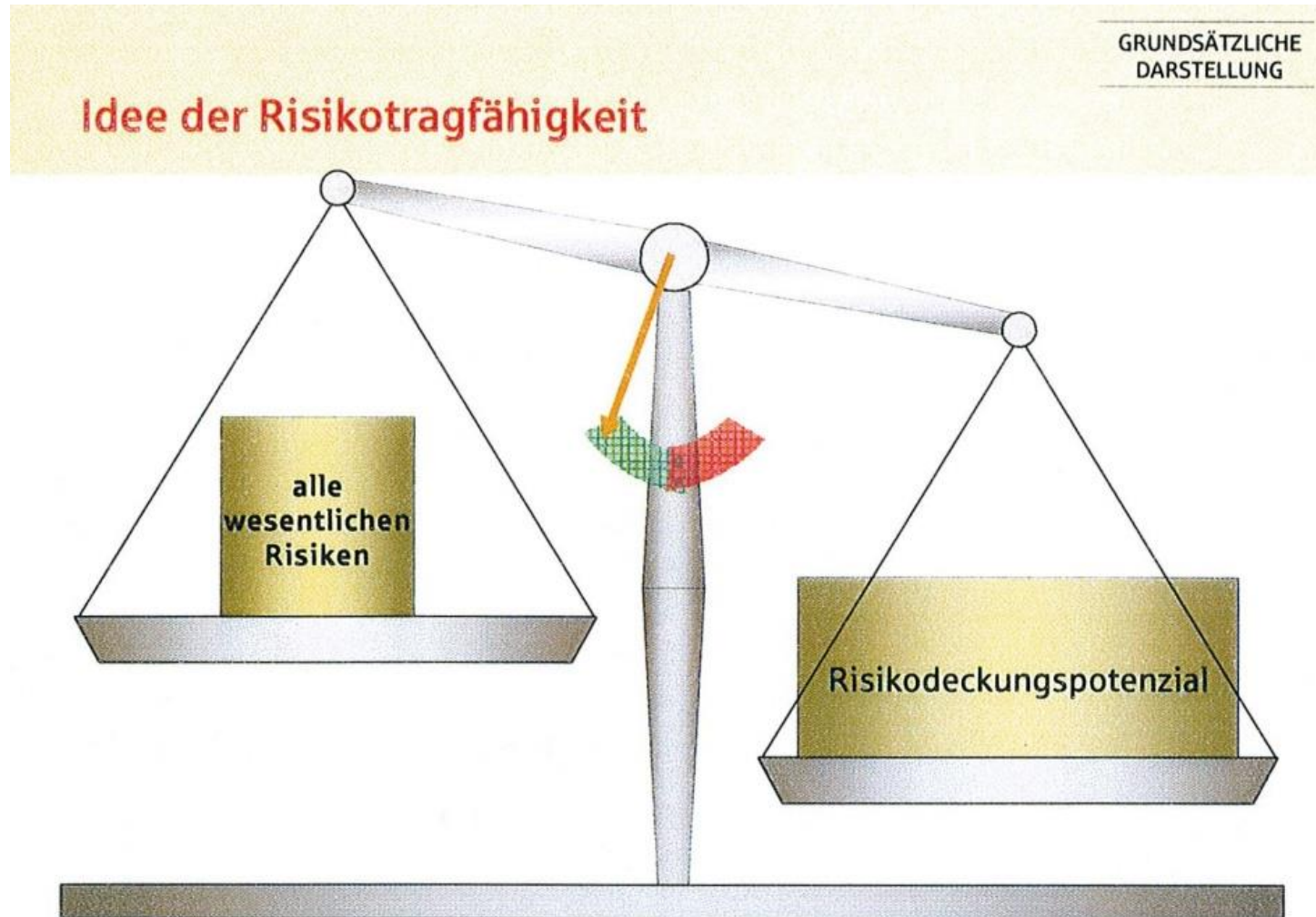
Anforderungen an die Risikostrategie:

- **Ziele der Risikosteuerung (Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele)**
- **Festlegung von Risikotoleranzen**
 - z. B. Gebäudeerhaltungskoeffizient durchschnittlich EUR 20/m²
- **Berücksichtigung von Risikokonzentrationen**
 - auch mit Blick auf Ertragslage
 - z. B. hoher Leerstand, Instandhaltungsstau, Mietermarkt
- **Detaillierungsgrad der Strategien abhängig von Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten**
- **Risikostrategie kann in Geschäftsstrategie integriert werden**
- **Verantwortung der Geschäftsleitung nicht delegierbar**

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

- **Geschäftsstrategie mündet in den für die Wohnungswirtschaft üblichen mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplan**
 - Portfoliostrategie "Immobilien"
 - Berücksichtigung Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung, Erwerb)
 - Berücksichtigung Instandhaltung
 - Berücksichtigung möglicher Veräußerungen
 - Portfoliostrategie "Wertpapiere" (bei höherem Bestand)
- **Risikoinventur: Grundlage für Risikostrategie**
 - Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken ("Stau")
 - Leerstandsrisiken
 - Zinsänderungsrisiken aus der Fremdfinanzierung
 - Kursrisiken Wertpapiere
 - Liquiditätsrisiken
 - ...
- **Bedingung: Gleichlauf von Geschäfts- und Risikostrategie!**

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)



Betrachtung auf Grundlage des Gesamtrisikoprofils:

laufende Risikoabdeckung

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Risiken, Risikodeckungspotential und Risikotragfähigkeitskonzept

- Risiken gemäß Risikoinventur, z. B.
 - Zinsänderungsrisiken (Sparverkehr und Fremdfinanzierung Banken)
 - Leerstand
 - Mietausfälle
 - Instandhaltung
 - Abwertungsbedarf Wertpapierbestand
- Risikodeckungspotential
Welche "Reserven" stehen zur Risikodeckung bereit?
 - Jahresüberschuss
 - Rücklagen
 - (Geschäftsguthaben)
 - (Mieterhöhungspotential)
- Grundsatz Risikotragfähigkeitskonzept:
 - Abdeckung kurzfristiger Risiken mit Sicht auf 1 Jahr

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

BaFin-Konkretisierung Risikotragfähigkeit:

- **Veröffentlichung Leitfaden 24.05.2018**
 - **erstmalig Hinweise zur aufsichtlichen Beurteilung bankinterner Risikotragfähigkeitskonzepte**
 - **Risikobetrachtungshorizont**
Für die Risikotragfähigkeitsbetrachtung sind die Risiken über einen einheitlich langen künftigen Zeitraum zu ermitteln, der **üblicherweise ein Jahr** beträgt (TZ 94 BaFin-Leitfaden)
 - **Risikotragfähigkeit: laufendes Geschäftsjahr bzw. ab der zweiten Jahreshälfte Zeitraum bis zum übernächsten Bilanzstichtag; alternativ rollierende 12-Monats-Betrachtung**

Risikotragfähigkeit (laufendes Jahr)	EUR
Risikodeckungspotential Jahresüberschuss + ggf. x / 10 % der Rücklagen	
./. Risiken kurzfristig (gemäß Ermittlung Risikoinventur)	
= Überschuss Risikodeckungspotential	

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

BaFin-Konkretisierung Risikotragfähigkeit:

- **Bestimmung der Risikotragfähigkeit unter Berücksichtigung adverser Szenarien**
- **Erweiterung um Kapitalplanung (3-Jahre)**
 - Längerfristige Eigenkapitalbestandteile: Aufsichtsrechtliches Eigenkapital (regulatorische Eigenmittel)
dient als Risikodeckungsmasse
 - Berücksichtigung adverser Szenarien
- **Erweiterung um ökonomische Perspektive**
 - Barwertige Bestimmung der RTF vereinfacht mit einem Multiplikator-Ansatz
 - Verwendung regionaler Multiplikatoren

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Zur Vermeidung eines "Risikoüberschusses": Risikolimitierung

- Ggf. Limitsystem für wesentliche Risikogruppen
 - Kurs-/Adressrisiken Wertpapiere
 - Leerstands-/Instandhaltungsrisiken
- Risikofrühwarnsystem
 - Schwellenwerte für identifizierte Risiken (Risikoinventur) festlegen (z. B. Leerstand, Mietforderungen, Instandhaltung, Kursschwankung Wertpapiere, ...)
 - Risiken in angemessenem Turnus messen und ggf. steuern

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

- **Stresstests:**

Konkrete Ausgestaltung und Umfang der Stresstests sind mit Blick auf Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten individuell festzulegen

- Stresstestprogramm als Ganzes soll die Anforderungen der MaRisk (Moduls AT 4.3.3) erfüllen
- Für Liquiditätsrisiken **sind** regelmäßig angemessene Stresstests durchzuführen. Dabei sind sowohl institutseigene als auch marktweite Ursachen für Liquiditätsrisiken in die Betrachtung einzubeziehen. Das Institut hat die Stresstests individuell zu definieren (MaRisk BTR 3.1)

→ **Stresstests nur bei „wesentlichen Risiken“:**

- **Neben Liquiditätsrisiken wird auch die Berücksichtigung von Zinsänderungsrisiken empfohlen (vgl. auch akute MaRisk 06/2024)**

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

- **Risikocontrolling-Funktion**

- Leitung der Risikocontrolling-Funktion muss
 - einer Person auf ausreichend hoher Führungsebene übertragen werden
 - in Abhängigkeit von Größe, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten in exklusiver Weise wahrgenommen werden

- **Compliance-Funktion**

- Ergänzung der Anforderungen gemäß § 25h KWG betreffend Prävention "sonstiger strafbarer Handlungen"
- Ziel: angemessene Compliance-Kultur im Unternehmen
- Aufgaben der Compliance-Funktion dürfen nicht bei der Internen Revision angesiedelt werden (prozessunabhängige Rolle der IR)

Die modulare Struktur der MaRisk (1)

- rot: Änderungen durch RS 06/2024

AT 1 Vorbemerkung

AT 2 Anwendungsbereich

AT 2.1 Anwenderkreis

AT 2.2 Risiken

AT 2.3 Geschäfte

AT 3 Gesamtverantwortung der Geschäftsleitung

AT 4 Allgemeine Anforderungen an das Risikomanagement

AT 4.1 Risikotragfähigkeit

AT 4.2 Strategien

AT 4.3 Internes Kontrollsystem

AT 4.3.1 Aufbau- und Ablauforganisation

AT 4.3.2 Risikosteuerungs- und -controllingprozesse

AT 4.3.3 Stresstests

AT 4.3.4 Datenmanagement, Datenqualität und Aggregation von Risikodaten

AT 4.4 Besondere Funktionen

AT 4.4.1 Risikocontrolling-Funktion

AT 4.4.2 Compliance-Funktion

AT 4.4.3 Interne Revision

AT 5 Organisationsrichtlinien

AT 6 Dokumentation

AT 7 Ressourcen

AT 7.1 Personal

AT 7.2 Technisch-organisatorische Ausstattung

AT 7.3 Notfallkonzept

AT 8 Anpassungsprozesse

AT 8.1 Neu-Produkt-Prozesse

AT 8.2 Änderungen betrieblicher Prozesse oder Strukturen

AT 8.3 Übernahmen und Fusionen

AT 9 Auslagerung

Die modulare Struktur der MaRisk (2)

- rot: Änderungen durch RS 06/2024

Modul BT (Besonderer Teil)

BT 1 Besondere Anforderungen an das interne Kontrollsystem

BTO Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation

BTO 1 Kreditgeschäft

BTO 1.1 Funktionstrennung und Votierung

BTO 1.2 Anforderungen an die Prozesse im Kreditgeschäft

BTO 1.2.1 Kreditgewährung

BTO 1.2.2 Kreditweiterbearbeitung

BTO 1.2.3 Kreditbearbeitungskontrolle

BTO 1.2.4 Intensivbetreuung

BTO 1.2.5 Behandlung von Problemkrediten

BTO 1.2.6 Risikovorsorge

BTO 1.3 Verfahren zur Früherkennung von Risiken

BTO 1.4 Risikoklassifizierungsverfahren

BTO 2 Handelsgeschäft

BTO 2.1 Funktionstrennung

BTO 2.2 Anforderungen an die Prozesse im Handelsgeschäft

BTO 2.2.1 Handel

BTO 2.2.2 Abwicklung und Kontrolle

BTO 2.2.3 Abbildung im Risikocontrolling

BTR Anforderungen an die Risikosteuerungs- und -controllingprozesse

BTR 1 Adressenausfallrisiken

BTR 2 Marktpreisrisiken

BTR 2.1 Allgemeine Anforderungen

BTR 2.2 Marktpreisrisiken des Handelsbuches

BTR 2.3 Marktpreisrisiken des Anlagebuches (einschl. ZÄR)

BTR 3 Liquiditätsrisiken

BTR 4 Operationelle Risiken

BT 2 Besondere Anforderungen an die Ausgestaltung der Internen Revision

BT 2.1 Aufgaben der Internen Revision

BT 2.2 Grundsätze für die Interne Revision

BT 2.3 Prüfungsplanung und -durchführung

BT 2.4 Berichtspflicht

BT 2.5 Reaktion auf festgestellte Mängel

BT 3 Anforderungen an die Risikoberichterstattung

BT 3.1 Allgemeine Anforderungen an die Risikoberichte

BT 3.2 Berichte der Risikocontrolling-Funktion

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

MaRisk und Aufsichtsorgan

- Anforderungen des § 25a KWG bzw. der MaRisk sind an die Geschäftsleitung bzw. das Institut gerichtet
 - Aufsichtsorgan wird nicht unmittelbar verpflichtet
- Aufsichtsorgan wird mittelbar adressiert, denn die MaRisk fordern von der Geschäftsleitung, bestimmte Pflichten gegenüber dem Aufsichtsorgan wahrzunehmen
- Das Risikomanagement schafft eine Grundlage für die sachgerechte Wahrnehmung der Überwachungsfunktion des Aufsichtsorgans und beinhaltet auch dessen angemessene Einbindung (AT 1 TZ 1)

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) / Interne Revision

MaRisk und Aufsichtsorgan: Präzisierungen in den MaRisk

- Strategien (AT 4.2 TZ 5 (6)): Die Strategien sowie ggfs. erforderliche Anpassungen der Strategien sind dem Aufsichtsorgan des Instituts zur Kenntnis zu geben und mit diesem zu erörtern. Die Erörterung erstreckt sich auch auf die Ursachenanalyse im Falle von Zielabweichungen
- Die Geschäftsleitung hat das Aufsichtsorgan mindestens vierteljährlich über die Risikosituation in angemessener Weise schriftlich zu informieren (AT 4.3.2 TZ 3)
- Ad hoc-Berichterstattung bei wesentlichen Veränderungen
- Auskunftsrecht des Aufsichtsratsvorsitzenden bei der **Internen Revision** (AT 4.4.3 TZ 2)
- Information des Aufsichtsorgans über schwerwiegende Feststellungen der **Internen Revision** (BT 2.4 TZ 4)
- Information an den Aufsichtsrat, wenn die Leitung der Internen Revision, der Compliance-Funktion und der Risikocontrolling-Funktion wechselt



IV.r Interne Revision (IR) Bedeutung und Anforderungen an die IR Zusammenarbeit Aufsichtsrat und IR

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) / Interne Revision

Auskunftsrecht Aufsichtsorgan bei der Internen Revision

- Geschäftsleitung hat sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat direkt bei der Internen Revision Auskünfte einholen kann (AT 4.4.3 TZ 2)
 - Bei Bedarf Kommunikation zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsorgans und dem Leiter der Internen Revision
 - Unter Einbeziehung der Geschäftsleitung

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) / Interne Revision

Berichtspflichten gegenüber Aufsichtsorgan mit Bezug zur Internen Revision

- Geschäftsleiter haben dafür Sorge zu tragen, dass die interne Revision (risikoorientiert) in angemessenen Abständen, mindestens aber jährlich an die Geschäftsleitung und an das Aufsichtsorgan berichtet (§ 25c Abs. 4a Nr. 3 g i.V.m. § 51c Abs. 3 KWG)
 - i. d. R. jährlicher Gesamtbericht der Internen Revision
 - Prägnante Information an Geschäftsleitung und Aufsichtsorgan erforderlich
 - Ad-hoc-Berichterstattungspflicht bei besonders schwer wiegenden Mängeln
- Innenrevision an Geschäftsleitung / Geschäftsleitung an Aufsichtsorgan

Interne Revision

Innenrevision

- BaFin-Rundschreiben 05/2023 Besonderer Teil 2:
"Besondere Anforderungen an die Ausgestaltung der Internen Revision"
- Daraus ergeben sich u. a. folgende Anforderungen:
 - Verantwortung für die Einrichtung und Funktionsfähigkeit der internen Revision obliegt der gesamten Geschäftsleitung und kann nicht delegiert werden
 - Voraussetzung der Funktionsfähigkeit der Internen Revision ist eine schriftlich fixierte Ordnung des gesamten Betriebes

Anforderungen an die Interne Revision

- Die Geschäftsleitung (GL) ist verpflichtet, Rahmenbedingungen für die Interne Revision (IR) schriftlich zu fixieren
- Die Prüfungstätigkeit der IR hat sich auf alle Betriebs- und Geschäftsabläufe zu erstrecken
- IR hat zum Ende eines Geschäftsjahres einen Gesamtbericht über sämtliche durchgeführten Prüfungen zu verfassen und allen Mitgliedern der Geschäftsleitung vorzulegen
- Prüfungsberichte der Internen Revision sind auf Anforderung den Abschlussprüfern, anderen externen Prüfern und BaFin zur Verfügung zu stellen

Anforderungen an die Interne Revision

- Tätigkeit der IR basiert auf einem umfassenden jährlich fortzuschreibenden Prüfungsplan
- Risikoorientierte Prüfungsplanung unter Berücksichtigung der Institutsgröße und des Umfangs der Geschäftstätigkeit
- Alle Betriebs- und Geschäftsabläufe sind in angemessener Zeit, grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zu prüfen
- Prüfungsturnus im Prüfungsplan festlegen
- Prüfungsplan von Vorstand zu genehmigen (Dokumentation)
- Anpassungen der Prüfungsplanung sind von der Geschäftsleitung zu genehmigen
- Sicherstellung, dass kurzfristig notwendige außerplanmäßige Sonderprüfungen anlässlich deutlich gewordener Mängel oder bestimmter Informationsbedürfnisse jederzeit durchgeführt werden können

Anforderungen an die Interne Revision

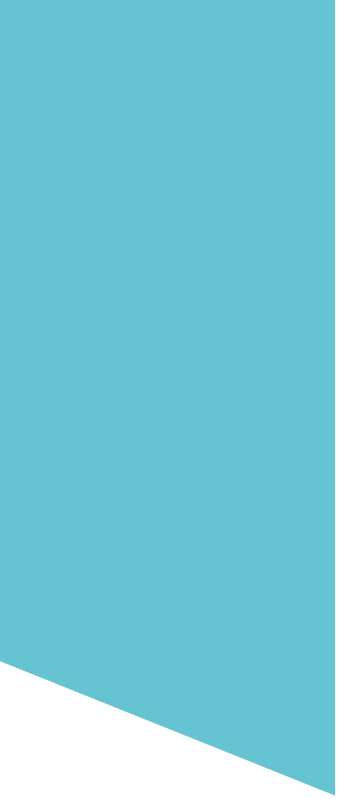
- Jede IR-Prüfung ist durch Arbeitsunterlagen zu dokumentieren
- Aus ihnen müssen die durchgeführten Arbeiten sowie die festgestellten Mängel und Schlussfolgerungen für Dritte nachvollziehbar sein
- Schriftliche Revisionsberichte sind zeitnah, bei drohenden Gefahren unverzüglich zu erstellen und Vorstand vorzulegen; Innenrevision hat risikoorientiert mindestens jährlich dem Aufsichtsorgan zu berichten
- Aufgeführte Beanstandungen und Empfehlungen sind von dem für den geprüften Bereich Zuständigen mit einer Stellungnahme zu versehen
- Bei schwerwiegenden Mängeln muss der Bericht unverzüglich dem Gesamtvorstand vorgelegt werden
- Ergeben sich schwer wiegende Feststellungen gegen Mitglieder der Geschäftsleitung, so ist dem Gesamtvorstand unverzüglich schriftlich Bericht zu erstatten. Dieser hat unverzüglich den Vorsitzenden des Aufsichtsrates schriftlich zu informieren

Interne Revision

- Der Prüfungsverband hat im Prüfungsbericht darzulegen, ob die Ausgestaltung der Innenrevision den bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen genügt
- Bei kleinen Kreditinstituten, bei denen die Errichtung einer Revisionsstelle unverhältnismäßig ist, können die Aufgaben der Innenrevision ausnahmsweise von einem Geschäftsleiter erfüllt werden; gilt auch für Neugründungen von KI während der ersten 2 Geschäftsjahre, wenn der Geschäftsplan einen geringen Geschäftsumfang und eine behutsame Geschäftsausweitung erkennen lässt
- Auslagerung der Internen Revision ganz oder teilweise auf außenstehende Prüfer oder Gemeinschaftseinrichtungen ist möglich (die nicht gleichzeitig als Abschlussprüfer tätig sind)

Interne Revision

- Im Falle einer Auslagerung (vollständig oder teilweise) auf externe Personen ist zu gewährleisten, dass die Ordnungsmäßigkeit und Funktionsfähigkeit der IR und Steuerungs-/Kontrollmöglichkeiten des Vorstands sowie Prüfungs- und Kontrollmöglichkeiten der BaFin nicht beeinträchtigt werden
- Schriftliche vertragliche Fixierung über unmittelbares Weisungsrecht gegenüber dem externen Innenrevisor
- Verantwortung für funktionsfähige IR verbleibt bei der Geschäftsleitung des auslagernden Instituts
- Geschäftsleitung hat im Falle einer vollständigen Auslagerung Entweder einen Geschäftsleiter oder eine unternehmensinterne Person mit ausreichend Fachkenntnis und der erforderlichen Unabhängigkeit zu bestellen (**Revisionsbeauftragten**), um ordnungsgemäße Durchführung der IR zu gewährleisten
- Prüfungsplan/Jahresbericht: Abstimmung zwischen Revisionsbeauftragtem und externem Innenrevisor



IV.s Anforderungen an die Vergütungssysteme von Instituten

Anforderungen an die Vergütungssysteme von Instituten

Regelungen in § 25a Abs. 5 KWG und Instituts-Vergütungsverordnung

- **§ 25a Abs. 5 KWG**
 - Ziel: Vergütungssysteme verhindern, die monetäre Anreize mit dem Eingehen von Risikopositionen kombinieren
 - Werden variable Gehaltsbestandteile vereinbart:
gesetzliche Deckelung der variablen Gehaltsbestandteile auf maximal Höhe der Fixvergütung

Anforderungen an die Vergütungssysteme von Instituten

Regelungen in § 25a Abs. 5 KWG und Instituts-Vergütungsverordnung

- **Institutsvergütungsverordnung**
 - Nicht anzuwenden auf Personen mit tarifgebundener Vergütung
 - Allgemeine Anforderungen zu beachten:
 - Dokumentation der Grundsätze zur Mitarbeitervergütung
 - Information Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich über Vergütungssysteme (Tarifvertrag WoWi, ggfs. variable Vergütung)
 - Auskunftsrecht des Aufsichtsratsvorsitzenden gegenüber Geschäftsleitung
 - Vergütungsregelungen für Geschäftsleiter müssen im Anstellungsvertrag enthalten sein
 - "Besondere Anforderungen" auf Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht anzuwenden:
 - z. B. Einrichtung Vergütungsausschuss

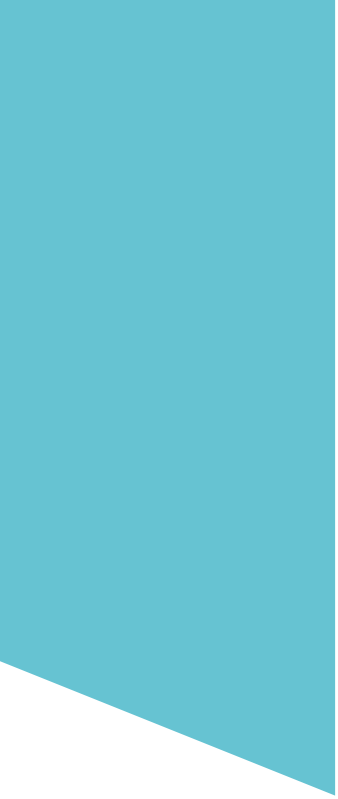
Anforderungen an die Vergütungssysteme von Instituten

Regelungen in § 25a Abs. 5 KWG und Instituts-Vergütungsverordnung

- **Institutsvergütungsverordnung**
 - Freistellung für WumS von Offenlegungspflichten auf institutseigener Internetseite

Hausaufgabe:

- Bestimmung der Tantieme sollte objektiv messbar sein und nicht mit der "Gießkanne" verteilt werden
- Bitte transparentes Verteilungssystem nutzen (Kennzahlen, Jahresüberschuss, Zielerreichung aus Strategie) und dann prüfungssicher dokumentieren.



IV.t Prävention von Geldwäsche-, Terrorismus- finanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen

Verhinderung von Finanzstraftaten: Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

- **Grundlagen**
 - § 2 Geldwäschegesetz: Verpflichtete nach GwG
 - § 29 Abs. 2 Satz 1 KWG: Prüfung
 - § 20 PrüfbV: Prüfung/Berichterstattung
- **ordnungsgemäße Geschäftsorganisation**
 - § 25h KWG: Interne Sicherungsmaßnahmen

Verhinderung von Finanzstraftaten: Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

§ 25h KWG / angemessene Sicherungssysteme:

- Maßnahmen und Systeme sind angemessen, die der jeweiligen Risikosituation des einzelnen Institutes entsprechen und diese hinreichend abdecken
- Orientierung an Größe, Organisation, Gefährdungssituation insbesondere Geschäfts- und Kundenstruktur
- In Anbetracht des ausschließlich auf den Bereich der Spareinlagen beschränkten Betreibens von Bankgeschäften, der Geschäftstätigkeit nur mit Mitgliedern, der Einrichtung von i. d. R. nur 1 (Bar-)Kasse und einer geringen Zahl von kaufmännischen Mitarbeitern kann beim überwiegenden Teil der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung das
- **geldwäschespezifische Gefährdungspotenzial grundsätzlich als gering eingestuft werden**

Verhinderung von Finanzstraftaten: Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Damit reduzieren sich die qualitativen Anforderungen an die seitens der Genossenschaft nach dem Geldwäschegesetz zu treffenden internen Sicherungsmaßnahmen

Aber generell sicherzustellen:

- Institutsinterne Risikoanalyse
- Bestimmung einer leitenden Person: Geldwäschebeauftragter und Stellvertreter
- schriftlich fixierte Rahmenbedingungen über die organisatorisch notwendigen Maßnahmen hinsichtlich Verfahren und Kontrollen zur Verhinderung der Geldwäsche: Identifizierung, Dokumentation, Verdachtsfälle, (Zuverlässigkeit der Mitarbeiter), Schulungsmaßnahmen, zuständige Polizeibehörden
- Bereich "Einhaltung der Pflichten aus dem GwG" ist jährlich von der Innenrevision zu prüfen

Verhinderung von Finanzstraftaten: Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Wesentliche Pflichten für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung:

- **Identifizierung des Vertragspartners**, mit dem eine Geschäftsbeziehung eingegangen wird
- Transaktionen: **Außerhalb** bestehender Geschäftsbeziehung ist im Rahmen der sogenannten Schwellenwertregelung zu identifizieren: Ein- und Auszahlungen ab EUR 15.000 (für Spareinrichtung unwahrscheinlich)
- Angemessene Verfahren zur Bestimmung PEP-Status (Gefährdungsanalyse)
- Anlassbezogene Überprüfung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter
- Anlassbezogene Unterrichtung der Mitarbeiter

Exkurs: Automatisierter Abruf von Kontoinformationen (§ 24 c KWG)

- **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung von der Verpflichtung des § 24c KWG ausgenommen**
- **24 Stunden online-Zugriff der BaFin auf Konto-Stammdaten**
 - Ausnahmeetatbestand entfaltet auch Wirkung gegenüber dem Bundesamt für Finanzen (§§ 93 und 93b AO)

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen § 25h KWG und BaFin-RS (GW)

§ 25h Abs. 1 KWG:

- Institute müssen ... über ein angemessenes Risikomanagement sowie über Verfahren und Grundsätze verfügen, die der Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung **oder sonstiger strafbarer Handlungen, die zu einer Gefährdung des Vermögens des Instituts führen können**, dienen.
- Sie haben dafür angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme zu schaffen und zu aktualisieren sowie Kontrollen durchzuführen.

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen § 25h KWG und BaFin-RS (GW)

- § 25h Abs. 7 KWG:
Die Funktion des Geldwäschebeauftragten und die Pflichten zur Verhinderung der sonstigen strafbaren Handlungen werden im Institut von einer Stelle wahrgenommen!

(Stärkere Verzahnung der Bereiche Geldwäsche, Terrorfinanzierung und sonstige strafbare Handlungen; alle drei Bereiche sind Bestandteil des Risikomanagements)
- § 25h Abs. 4 KWG:
Interne Sicherungsmaßnahmen dürfen nach vorheriger Anzeige an BaFin im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen auf Dritte übertragen werden.

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen § 25h KWG und BaFin-RS (GW)

- Konkretisierung der gesetzlichen Anforderungen durch BaFin-RS 1/2014 (GW): Mit DK (Deutsche Kreditwirtschaft) abgestimmte Auslegungshinweise zu § 25h KWG wurden zur Verwaltungspraxis erklärt
 - BaFin-RS – Auslegungs- und Anwendungshinweise des GwG vom 18.05.2020
 - BaFin-RS – Auslegungs- und Anwendungshinweise des GwG **besonderer Teil: Kreditinstitute** vom 08.06.2021
- Proportionalitätsprinzip: Sicherungsmaßnahmen müssen der Risikosituation des Unternehmens insgesamt und des einzelnen Risikos angemessen sein
 - Größe, Organisation, Gefährdungssituation berücksichtigen
 - Grundlage: Produktportfolio, Geschäfts- und Kundenstruktur
 - Gewichtung der Risiken / Eintrittswahrscheinlichkeiten

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

§ 25h Abs. 1 KWG: "sonstige strafbare Handlungen"

- Begriff nicht abschließend definiert

Beispielhafte Fallkonstellationen:

- Strafbare Handlung "von außen" (von Dritten = Kunden, Nicht-Kunden)
- Strafbare Handlung "von innen" (mind. eine interne Partei beteiligt / Mitarbeiter, Organmitglieder als Täter)

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

§ 25h Abs. 1 KWG: "sonstige strafbare Handlungen"

Hierzu gehören u. a.

- Gesamtsystem der Betrugs- und Untreuetatbestände nach § 263 ff. StGB als Zentraldelikte
- Diebstahl, Unterschlagung, Raub und räuberische Erpressung
- Sonstige Delikte des Wirtschaftsrechts, die Allgemeininteressen in Wirtschaft und Verwaltung schützen (z. B. Funktionsfähigkeit des bargeldlosen Zahlungsverkehrs)
- Korruption (Vorteilsannahme, Bestechlichkeit), Insolvenzstraftaten, Steuerstraftaten, Begünstigung und Straftaten gegen Wettbewerb
- Ausspähen und Abfangen von Daten, Identitätsdiebstahl

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

§ 25h Abs. 1 KWG

- Umfasst nicht nur operationelle Verlustereignisse, die sich unmittelbar auf die Ertrags- und Vermögenslage eines Instituts auswirken
- Auch Reputationsrisiken können hierzu gehören, wenn sie zu einer wesentlichen Vermögensgefährdung führen können

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

§ 25h Abs. 7 KWG

- Zuständigkeit: zentrale Stelle, die sämtliche Maßnahmen zur Verhinderung Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung sowie der sonstigen strafbaren Handlungen koordiniert und für risikominimierendes Gesamtkonzept sorgt
- Zentrale Stelle = Organisationseinheit
- Aufgaben können auch in unterschiedlichen Teileinheiten wahrgenommen werden; Verantwortung wird vom Leiter der übergeordneten Einheit wahrgenommen, der zugleich als Geldwäschebeauftragter (GWB = chief compliance officer) fungiert

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

Aufgaben der zentralen Stelle in Bezug auf sonstige strafbare Handlungen:

- Definition und Aktualisierung von internen Grundsätzen (Zuständigkeiten, Pflichten, Verantwortlichkeiten, Ablaufprozesse)
- Fortlaufende Entwicklung geeigneter Strategien zur Verhinderung des Missbrauchs von neuen Produkten und Technologien, die die Anonymität von Geschäftsbeziehungen und Transaktionen begünstigen können
- Schaffung und Fortentwicklung einer institutsspezifischen Gefährdungsanalyse zu sonstigen strafbaren Handlungen mit Identifizierung der möglichen Risiken
- Sicherstellung, dass Gefährdungsanalysen Geldwäsche/Terrorfinanzierung und sonstige strafbare Handlungen aufeinander abgestimmt sind

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

Aufgaben der zentralen Stelle in Bezug auf sonstige strafbare Handlungen:

- Ausrichtung sämtlicher weiterer Handlungsschritte (Monitoring, Kontrollmaßnahmen) auf Basis Gefährdungsanalyse
- Überprüfung der Wirksamkeit der Prozesse und Kontrollsysteme
- Schaffung klarer und einheitlicher Berichtswege und -pflichten
- Kontakt zu Strafverfolgungsbehörden sowie mit der BaFin

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

Institutsinterne Gefährdungsanalyse:

- Erhebung von Produktrisiken, Transaktionsrisiken, Länderrisiken, Kundenrisiken, Risiken aus Vertriebswegen, sonstige Risiken (Branchenrisiken, Lieferantenrisiken, ...)
- Erforderliche Maßnahmen: vollständige Bestandsaufnahme der institutsspezifischen Situation, Bewertung der identifizierten Risiken, die Entwicklung geeigneter Maßnahmen aufgrund Ergebnisses der Gefährdungsanalyse, regelmäßige Aktualisierung des Risikoprofils sowie Überprüfung und Weiterentwicklung der getroffenen Präventionsmaßnahmen
- Nachvollziehbar schriftlich fixiert

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

Vier mögliche Ansätze im Hinblick auf identifizierte Risiken von sonstigen strafbaren Handlungen:

- Ausschließen von Risiken (z. B. Absehen von bestimmten Geschäftigen)
- Reduzieren von Risiken (Verbesserung des kyc- und Kundenannahmeprozesses)
- Versichern gegen Risiken (zur Schadensbegrenzung)
- Akzeptieren von Risiken (z. B. Verzicht auf Sicherungsmaßnahmen bei Bagatellschäden und minimalen Risiken)
- Unabhängig vom gewählten Ansatz: Proportionalität; der individuellen Risikosituation angemessen

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

Konkrete Sicherungsmaßnahmen

- Monitoring von Geschäftsbeziehungen/Transaktionen
- Integritätsfördernde Unternehmenskultur
- Richtlinien für Geschenke, Einladungen
- Anlassbezogen Know your employee-Maßnahmen (Erkennen von auffälligen Veränderungen im Umfeld und im Verhalten von Mitarbeitern)

Verhinderung von sonstigen strafbaren Handlungen

Auslegungshinweise zu § 25h KWG

§ 25h Abs. 2 KWG:

- Grds. EDV-gestütztes Monitoring-System für sonstige strafbare Handlungen
 - WumS mit BaFin-Schreiben vom 13.04.2016 von EDV-gestütztem Monitoring-System freigestellt

Aufsichtsfunktion BaFin

- Laufende Beobachtung und Überwachung durch Anzeige- und Meldepflichten bestimmter Geschäftsvorfälle und Sachverhalte (§§ 5 ff. KWG)
- Die Kreditinstitute haben darüber hinaus auf Verlangen der BaFin sowie der Deutschen Bundesbank Auskünfte über alle Geschäftsangelegenheiten zu erteilen und Unterlagen vorzulegen
- Die BaFin kann, auch ohne besonderen Anlass, bei den Instituten Prüfungen vornehmen (§ 44 Abs. 1 KWG)
- § 30 KWG: BaFin kann Prüfungsinhalte/-schwerpunkte bestimmen, die durch Jahresabschlussprüfer umzusetzen und im Prüfungsbericht darzulegen sind
- Prüfungsberichte der genossenschaftlichen Pflichtprüfung sind jährlich der BaFin einzureichen (26 Abs. 1 Satz 4 KWG eng ausgelegt)

Auszug Katalog der Anzeigepflichten:

- § 51a KWG: Eigenmittelanforderungen (WuSolvabilitätsverordnung) Verhältnis von "anrechenbaren Eigenmitteln" zu "Risikopositionen" muss mindestens 8 % betragen
 - Verhältnis muss **mindestens 8,4 %** betragen, wenn auf geschäftstägliche Berechnung verzichtet wird
 - Meldung einmal jährlich zum 31.12. (Ausnahmeregelung)

Aufsichtsfunktion BaFin

Auszug Katalog der Anzeigepflichten:

- § 51b KWG: Liquiditätsanforderungen (Liquiditätsverordnung)
 - Erfordert eine **Liquiditätskennzahl von größer/gleich 1** (Verhältnis der Zahlungsmittel des **nächsten Monats** zu den Zahlungsverpflichtungen des nächsten Monats)
 - Meldungen monatlich einzureichen

Aufsichtsfunktion BaFin

Auszug Katalog der Anzeigepflichten:

- § 26 Abs. 1 Satz 1 KWG:

Einreichung Jahresabschluss und Lagebericht an Bankenaufsicht

- Jahresabschluss in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und unverzüglich einzureichen
 - Festgestellter Jahresabschluss und Lagebericht unverzüglich nach Feststellung einzureichen
- § 26 Abs. 1 Satz 2 KWG:
 - Jahresabschluss muss mit dem Bestätigungsvermerk (ggf. Versagungsvermerk) versehen sein

Aufsichtsfunktion BaFin

Wann schlägt die Stunde des Aufsichtsorgans?

BaFin-Theorie der "dreifach abgestuften Überwachung"

- **1. Stufe:** Normalbetrieb
"begleitende Überwachung" durch das Aufsichtsorgan
- **2. Stufe:** Gefährdungslage
"unterstützende Überwachung"
- **3. Stufe:** Krise
"führende Überwachung"

(Abgrenzung zum Eingriff in Geschäftsführung?)

Wünsche / Anregungen / Kritik

.....

.....

.....

.....

- Hinweis: Die Teilnahmebestätigung wird der Genossenschaft übermittelt.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**