

GdW Stellungnahme

**Stellungnahme zum Referenten-  
entwurf des Bundesministeriums  
der Finanzen für ein Gesetz zur  
Anpassung von Gesetzen auf dem  
Gebiet des Finanzmarktes**

März 2014

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen für  
ein Gesetz zur Anpassung von Gesetzen auf dem Gebiet des  
Finanzmarktes**

## Vorwort

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Branchendachverband in Deutschland. Die knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen, die im GdW und seinen Regionalverbänden organisiert sind, verwalten einen Mietwohnungsbestand von rund 6 Millionen Wohnungen in Deutschland. Bei den Mitgliedsunternehmen des GdW handelt es sich um rund 1.000 Kapitalgesellschaften und rund 2.000 Genossenschaften.

Gleichzeitig ist der GdW Spitzen- und Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Insoweit koordiniert und vertritt er die Interessen der genossenschaftlichen Prüfungsverbände, die Mitglieder im GdW sind.

Zu den Mitgliedern des GdW zählen auch 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind als Institute mit einer Erlaubnis lediglich zum Betreiben des Einlagengeschäfts vom Regelungswerk des **Kreditwesengesetzes (KWG)** betroffen.

Diese 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung betreiben als Kerngeschäft den Bau und die Bewirtschaftung von Genossenschaftswohnungen für ihre Mitglieder, sie sind also in wirtschaftlicher Hinsicht Wohnungsunternehmen. Formal gelten sie aber auch als Kreditinstitute im Sinne des KWG, da sie im Rahmen ihrer genossenschaftlichen Spareinrichtung Spareinlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen hereinnehmen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG) und diese Spargelder als Finanzierungsinstrument im genossenschaftlichen Wohnungsbau, also für die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder, einsetzen. Die Ausführung weiterer Bankgeschäfte ist diesen Genossenschaften nicht erlaubt. Diese Unternehmen gelten wegen ihres eingeschränkten bankwirtschaftlichen Erlaubnisbereichs auch nicht als CRR-Institute bzw. Einlagenkreditinstitute im Sinne der EU-Vorschriften. Vor dem Hintergrund der besonderen nicht banktypischen, sondern wohnungswirtschaftlichen Geschäftsstruktur der 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung geben wir nachfolgende Stellungnahme ab (vgl. **Abschnitt I**).

Des Weiteren beziehen wir uns auf die Änderung des **Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)** in Bezug auf die Betroffenheit von Genossenschaften (vgl. **Abschnitt II**).

# Inhalt

Seite

|  |          |
|--|----------|
| <b>Abschnitt I</b>   |          |
| <b>Änderung des Kreditwesengesetzes (KWG)</b>  | <b>1</b> |
| <b>1</b>   |          |
| <b>Definition des Institutstyps "Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung" gemäß § 1 Abs. 29: Praxisprobleme erfordern Modifizierung</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b>   |          |
| <b>Mandatsbegrenzung für Geschäftsleiter gemäß § 25c Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erster Halbsatz i. V. m. § 51c Abs. 2 KWG führt zu erheblichen Problemen bei der Vorstandsbesetzung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung</b> | <b>4</b> |
| <b>Abschnitt II</b>  | <b>5</b> |
| <b>Änderung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)</b>  | <b>5</b> |

## **Abschnitt I**

### **Änderung des Kreditwesengesetzes (KWG)**

#### **Vorbemerkung**

Mit dem CRD IV – Umsetzungsgesetz wurde erstmalig eine gesetzliche Begriffsbestimmung im KWG verankert, die die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung als solche und die Art der von ihnen betriebenen Bankgeschäfte definiert. Damit wird grundsätzlich eine ausreichende Abgrenzung im Rahmen der Aufsichtsanforderungen gegenüber CRR-Instituten ermöglicht.

Dieser neu definierte Institutstyp und der für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung geschaffene eigene Unterabschnitt im KWG zur Regelung der Eigenmittelanforderungen, der Liquiditätsanforderungen und weiterer wichtiger Bereiche für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung wie z. B. die Anforderungen an die Qualifikation der Geschäftsleiter, trägt den Besonderheiten des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells dieser Genossenschaftlichen Rechnung. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung entspricht die Regelung für Spareinrichtungen mit der Zurechnung von Geschäftsguthaben zum Kernkapital den wohnungsgenossenschaftlichen Besonderheiten. Die Freistellung der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung von den europäischen Vorgaben zum Kapitalerhaltungspuffer, vom antizyklischen Kapitalpuffer und von den Regelungen zu Groß-, Millionen- und Organkrediten sowie der Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Kreditnehmern entspricht der Tatsache, dass Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung gegenüber CRR-Instituten wohnungswirtschaftliche Geschäftsfelder bearbeiten und keine Universalbankfunktion innehaben. Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung haben keine Erlaubnis zum Betreiben des Kreditgeschäfts oder anderer weiterer Bankgeschäfte.

Wir begrüßen ausdrücklich die Neufassung des KWG, das nunmehr einen eigenen Regelungsbereich für die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung beinhaltet und die eingeschränkte Bankgeschäftstätigkeit dieser Unternehmen berücksichtigt sowie den spezifischen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten grundsätzlich Rechnung trägt. Mit dem CRD IV – Umsetzungsgesetz wurden aber auch Neuerungen im KWG verankert, die in der wohnungswirtschaftlichen Praxis zu erheblichen Umsetzungsproblemen führen oder gänzlich nicht erfüllt werden können. Das historisch gewachsene Betreiben von Bankgeschäften der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird mit dem aktuellen Rechtsstand für einzelne Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sogar in Frage gestellt.

Mit dem Gesetz zur Anpassung von Gesetzen auf dem Gebiet des Finanzmarktes besteht die Möglichkeit, die mit dem CRD IV – Umsetzungsgesetz gewollte und begonnene passgenaue Aufsicht für Wohnungsunternehmen fortzuschreiben.

Der Gesetzentwurf sieht hierfür eine Erleichterung bei den besonderen organisatorischen Verpflichtungen der Geschäftsleiter vor, indem Berichterstattungspflichten der Risikosituation in der Genossenschaft angepasst werden. Diese Regelung begrüßen wir ausdrücklich und geben ergänzend zu folgenden Problemfeldern unsere Stellungnahme ab:

- Definition des Institutstyps "Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung"
- Mandatsbegrenzung für Geschäftsleiter

## 1

### **Definition des Institutstyps "Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung" gemäß § 1 Abs. 29: Praxisprobleme erfordern Modifizierung**

Die mit dem CRD IV – Umsetzungsgesetz erstmals normierte Definition des Institutstyps "Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung" schließt in § 1 Abs. 29 Satz 1 Nr. 1 KWG die Beteiligung an einem Finanzunternehmen aus.

Um den Mitgliedern und Mietern einen "umfassenden Service rund um das Wohnen und die Immobilie" zu ermöglichen, werden in der wohnungswirtschaftlichen Praxis insbesondere aus mietrechtlichen und steuerlichen Gründen Geschäftsfelder wie Maler- und Lackierarbeiten, Unterhaltsreinigung, Hausmeistertätigkeiten, Winterdienst, Gartenarbeiten, Gutachter- und Maklertätigkeiten im Immobilienbereich, Hausverwaltung und Wohnungseigentumsverwaltung und das Heizkostenmanagement in Töchter- und Enkelgesellschaften ausgelagert. Im Zuge der Energiewende kommen die Energieversorgung des eigenen Bestandes mit Wärme und Strom für Wohnungsunternehmen zunehmend und politisch gewollt als weiteres Geschäftsfeld hinzu. Um diese in eigenen Rechtspersonlichkeiten ausgeübten "Servicegeschäftsfelder rund um das Wohnen" zu überwachen und zu steuern und um ein optimales Risikomanagement zu gewährleisten, bietet der Aufbau einer Holdingstruktur mit einer Tochter als Steuerer der Enkelgesellschaften die Optimallösung. Folge: die Tochtergesellschaft wird durch das Halten der Beteiligungen an den Enkelgesellschaften zum Finanzunternehmen gemäß § 1 Abs. 3 KWG. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ist damit der Erhalt dieser Holdingstruktur nicht mehr möglich, obwohl genau dieser Unternehmensaufbau in den letzten Jahren im Rahmen von Verfahren zur Erlaubniserteilung des Einlagengeschäfts bei Spareinrichtungen von der BaFin akzeptiert wurde.

### **Wir bitten deshalb um eine Modifizierung des § 1 Abs. 29 Satz 1 Nr. 1 KWG wie folgt:**

#### **Streichung der Worte "oder Finanzunternehmen"**

Mit dieser Änderung kann die wohnungswirtschaftlich notwendige flexible Struktur einer Unternehmensgruppe erhalten werden und damit auch die Möglichkeit, Vorteile bei den Wohnnebenkosten (sog. Betriebskosten) zu realisieren und den Mitgliedern und Mietern entsprechend dem satzungsmäßigen Auftrag Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen.



## 2

### **Mandatsbegrenzung für Geschäftsleiter gemäß § 25c Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erster Halbsatz i. V. m. § 51c Abs. 2 KWG führt zu erheblichen Problemen bei der Vorstandsbesetzung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung**

Die Mandatsbegrenzung in § 25c Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erster Halbsatz KWG ("Geschäftsleiter kann nicht sein, wer in einem anderen Unternehmen Geschäftsleiter ist") führt bei Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung zu erheblichen Problemen, Vorstandspositionen mit wohnungswirtschaftlich qualifiziertem Personal zu besetzen.

Die Vorstandsbesetzung von Wohnungsunternehmen ausschließlich mit Bankern hingegen ist nicht zielführend und auch nicht gewollt. So wurde mit § 51c Abs. 2 KWG die langjährige Aufsichtspraxis der BaFin mit der CRD IV-Umsetzung in das KWG übernommen und damit eine Möglichkeit für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung normiert, wohnungs- und immobilienwirtschaftlich qualifiziertes Personal in die Geschäftsleiterfunktion zu berufen, das zunächst noch nicht über die volle Bankleiterqualifikation verfügt. Dies setzt allerdings voraus, dass der Vorstand mit mindestens zwei voll qualifizierten Geschäftsleitern besetzt ist und die voll qualifizierten Geschäftsleiter bei Entscheidungen stets die Mehrheit der Stimmen innehaben. Dieses Mehrheitserfordernis wird sowohl bei Nachfolgeregelungen im Vorstand als auch bei Neugründungen von Spareinrichtungen durch die Schaffung nebenamtlicher Vorstandsmandate, die vielfach mit aktiven Geschäftsleitern anderer Institute besetzt werden, erfüllt.

Vor diesem Hintergrund stellen wir den Antrag, die Mandatsbegrenzung für Geschäftsleiter von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung wie folgt aufzuheben:

**In § 51c KWG wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2a angefügt:**

**§ 25c Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 gilt mit der Maßgabe, dass Geschäftsleiter von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung ein weiteres Mandat als Geschäftsleiter eines anderen Unternehmens innehaben dürfen**

## **Abschnitt II**

### **Änderung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)**

#### **Vorbemerkungen**

Wir begrüßen die Vorschläge des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), auf die veränderte Rechtslage infolge der Delegierten EU-Verordnung C(2013) 9098 final vom 17. Dezember 2013 gesetzgeberisch zu reagieren. Grundsätzlich sehen wir das Risiko, dass eine vom KAGB betroffene Genossenschaft als offener AIF klassifiziert wird, was nach geltender Rechtslage als Betreiben unerlaubter Fondsgeschäfte eingestuft wird und mit weitreichenden Sanktionen bis hin zur Einstellung und Abwicklung des Geschäftsbetriebs verbunden sein kann. Wir würden es daher sehr begrüßen, wenn die bestehenden Zweifel an der Anwendbarkeit der Delegierten EU-Verordnung auf AIF in der Rechtsform der Genossenschaft ausgeräumt werden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahmen gegenüber der BaFin vom 12.04. und 25.04.2013 verweisen, in der wir davon ausgehen, dass Genossenschaften (und somit nicht nur Wohnungsgenossenschaften sondern auch Energiegenossenschaften), die operativ tätig sind, nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des § 1 Abs. 1 Satz 1 KAGB erfüllen und somit ein Investmentvermögen darstellen. Gerade Genossenschaften, die im Bereich der Erneuerbaren Energien tätig sind, setzen klar spezifizierte Investitionen in technische Anlagen nach dem Willen der Mitglieder um, ohne dem Bild einer Fremdverwaltung des Mitgliedervermögens durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft auch nur entfernt zu ähneln.

#### **Vorschläge zur Änderung des Artikel 2 Änderung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB):**

**In § 2 Absatz 4b Nr. 1 wird nur das Wort „geschlossen“ gestrichen.**

#### Begründung:

Der Entwurf geht über eine 1:1 Umsetzung der Delegierten EU-Verordnung hinaus. Es wird unterstellt, dass Genossenschaften grundsätzlich eine fünfjährige Kündigungsfrist vereinbaren müssen. Die Maßnahme wird weder von den europäischen Vorgaben noch innerhalb des Anwendungsbereichs des KAGB für irgendeinen anderen offenen oder geschlossenen AIF gefordert. Sofern einzelne Genossenschaften den Bestandsschutz für geschlossene AIF nach Artikel 1 Absatz 5 der Delegierten Verordnung nutzen wollen, können sie auf freiwilliger Basis eine fünfjährige Haltefrist – die von einer Kündigungsfrist zu unterscheiden ist – in ihrer Satzung vereinbaren. Auch hierzu bedarf es keiner gesetzlichen Pflicht im geänderten KAGB.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>