

GdW Stellungnahme

**Stellungnahme zu den Entwürfen  
der CRD IV - Rechtsverordnungen  
im Rahmen der gesetzlich vorgese-  
henen Anhörungspflicht der Ver-  
bände**

Vorgelegt für die schriftliche Konsulta-  
tion beim Bundesministerium der  
Finanzen

September 2013

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>

**Stellungnahme zu den Entwürfen der CRD IV – Rechtsverordnungen im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Anhörungspflicht der Verbände**

Vorgelegt für die schriftliche Konsultation beim Bundesministerium für Finanzen

## **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-Vorschrift.

Vor diesem Hintergrund der besonderen nicht banktypischen, sondern wohnungswirtschaftlichen Geschäftsstruktur der 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung geben wir nachfolgende Stellungnahme ab.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>0</b> <b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>1</b> <b>Stellungnahme zur Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS-SolvV)</b>	<b>2</b>
<b>2</b> <b>Redaktionelle Hinweise zur Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungs- unternehmen mit Spareinrichtung (WumS – SolvV)</b>	<b>4</b>

## 0

### Präambel

Das CRD IV – Umsetzungsgesetz enthält erstmalig eine gesetzliche Begriffsbestimmung, die die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung als solche und die Art der von ihnen betriebenen Bankgeschäfte definiert. Damit wird 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 trägt die Regelung für Spareinrichtungen mit der Zurechnung von Geschäftsguthaben und Rücklagen zum Kernkapital den wohnungsgenossenschaftlichen Besonderheiten Rechnung. Die Freistellung der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung von den europäischen Vorgaben zum Kapitalerhaltungspuffer, zum antizyklischen Kapitalpuffer, zur kombinierten Kapitalpuffer-Anforderung 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.

Aufgrund der Größe und der Geschäftsstruktur der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung ist auch wichtig, dass die aufgrund von EBA-Guidelines in die Neufassung des KWG aufgenommenen europäischen Regelungen mit Pflichten zur Bildung unterschiedlichster Ausschüsse innerhalb des Aufsichtsorgans für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung keine Gültigkeit haben.

Wir begrüßen ausdrücklich die mit dem CRD IV – Umsetzungsgesetz zur Neufassung des KWG getroffenen Regelungen, die einen eigenen schlanken Regelungsbereich für die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung vorsieht und die eingeschränkte Bankgeschäftstätigkeit dieser Unternehmen berücksichtigt sowie den spezifischen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten Rechnung trägt. Diese Form der passgenauen und damit praxistauglichen Umsetzung bankaufsichtlicher Anforderungen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird mit dem nun beabsichtigten erstmaligen Erlass einer Solvabilitätsverordnung für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung und der Freistellung dieser Genossenschaften vom Anwendungsbereich der Finanzinformationsverordnung fortgeführt.

## 1

### **Stellungnahme zur Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS-SolvV)**

Der Entwurf einer erstmaligen Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung spiegelt die bislang für diese Genossenschaften geltenden regulatorischen Eigenkapitalanforderungen in der bisherigen Solvabilitätsverordnung wider und konzentriert diese zielgerichtet auf die für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung praxistauglich anwendbaren Berechnungsansätze. Insbesondere das in der bisherigen Aufsichtspraxis der BaFin zur Ermittlung des operationellen Risikos definierte Berechnungsschema fand Niederschlag in der Entwurfsfassung der WumS-SolvV. Dies werten wir äußerst positiv.

Nachfolgende Regelungen bedürfen ebenfalls einer Anpassung an die Besonderheiten der wohnungswirtschaftlichen Geschäftstätigkeit einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung:

#### **Rohwarenrisikoposition**

§ 3 Abs. 6 definiert die Rohwarenrisikoposition als Ansprüche oder Verpflichtungen in Bezug auf Waren sowie Warenbestände. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung bilanzieren Warenbestände gemäß Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen unter dem Bilanzposten B. I. 6. andere Vorräte. Zu dieser Position zählen sog. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und beinhalten bei Wohnungsunternehmen insbesondere Heizmaterial sowie geringe Lagerbestände an Reparaturmaterialien für den Wohnungsbestand.

Diese Positionen werden im Rahmen der mietvertraglichen Regelungen zum Einstandspreis mit den Mietern abgerechnet und unterliegen damit keinem Marktpreis- bzw. Bewertungsrisiko. Analog der bereits berücksichtigten Regelung in § 9 Nr. 4, mit der unfertige Leistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten von der Anrechnung zu bilanziellen Adressenausfallrisikopositionen ausgenommen werden, müssen Lagerbestände an Heizmaterial und Lagerbestände an Reparaturmaterialien für den Wohnungsbestand von der Anrechnung als Rohwarenrisikoposition freigestellt werden.

Wir beantragen die Ergänzung von § 3 Abs. 6 Satz 1 wie folgt:

Rohwarenpositionen sind Ansprüche oder Verpflichtungen in Bezug auf Waren sowie Warenbestände, mit Ausnahme der Lagerbestände an Heiz- und Reparaturmaterial für die Hausbewirtschaftung.

## Derivative Adressenausfallrisikopositionen

Derivative Adressenausfallrisikopositionen werden bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ausschließlich in Form von Sicherungsgeschäften (z.B. Swaps, Caps) im Anlagebuch eingegangen. Im Rahmen der Rechnungslegung werden diese Sicherungsgeschäfte zusammen mit dem gesicherten Grundgeschäft als Bewertungseinheit auf Basis eines Micro-Hedging bewertet. Bei Identität der Vertragspartner im Grund- und Sicherungsgeschäft besteht aufgrund der Aufrechnungsmöglichkeit gegenläufiger Ansprüche in Grund- und Sicherungsgeschäft im Falle von Vertragsstörungen für die Genossenschaft kein Ausfallrisiko. In der Entwurfsfassung der WumS-SolvV bleibt dieser Sachverhalt in **§ 10 Abs. 1** innerhalb der Regelung zur Anrechnung derivativer Adressenausfallrisikopositionen ohne Berücksichtigung und führt damit zu einer Positionsanrechnung nicht zutreffender Adressenausfallrisiken. Hierfür erbitten wir eine Korrektur; § 10 Abs. 1 könnte wie folgt lauten:

Derivative Adressenausfallrisikopositionen sind Derivate nach § 19 Absatz 1a des Kreditwesengesetzes mit Ausnahme von Stillhalterverpflichtungen aus Optionen. Derivate, die als Sicherungsgeschäft im Rahmen eines Micro-Hedging handelsrechtlich als Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft geführt werden, sind bei Identität der Vertragspartner im Grund- und Sicherungsgeschäft keine derivativen Adressenausfallrisikopositionen.



## 2

### **Redaktionelle Hinweise zur Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS – SolvV)**

#### **Inhaltsübersicht**

- Überschrift vor den §§ 1 bis 6 fehlt (Teil 1 Allgemeine Vorschriften)
- Überschrift vor den §§ 24 bis 36 betrifft nicht nur KSA – Risikogewicht für Zentralregierungen, sondern generell alle Forderungsklassen
- § 40 Klammerzusatz (3) ist nicht passend

#### **§ 2 Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 bis 3: Bezüge anpassen**

1. Fremdwährungsrisikopositionen nach § 3 Absatz 4
2. Rohwarenrisikopositionen nach § 3 Absatz 6
3. anderen Marktrisikopositionen nach § 3 Absatz 7

#### **§ 3 Absatz 8**

Die Formulierung in Satz 1 "Zahlungsverpflichtungen aus Kreditgewährung" ist missverständlich. Wohnungsunternehmen haben keine Erlaubnis zum Betreiben des Kreditgeschäftes. Insoweit läuft die gesamte Regelung in Absatz 8 mit der Regelung einer Schuldnergesamtheit für Wohnungsunternehmen weitgehend ins Leere und kann ggfs. auch ganz gestrichen werden.

#### **§ 4 Satz 2**

...nicht als Bestandteil (s)einer Währungsgesamtposition behandelt werden, ...

#### **§ 23 Absatz 10**

Verweis auf Schuldnergesamtheit muss auf § 3 Abs. 8 lauten bzw. ggfs. gestrichen werden (siehe vorstehender Hinweis zu § 3 Abs. 8)

#### **§ 29 Nr. 2**

Verweis ändern: ...ermittelt sich das KSA-Risikogewicht vorbehaltlich der Nummern 3 bis 5

#### **§ 40**

Klammerzusatz (3) ist nicht passend

#### **§ 43 Nr. 1 a)**

Regelung § 340f HGB und passive Rechnungsabgrenzung aus Gebührenabgrenzung streichen. Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung sind von der Anwendung des § 340 HGB ausgenommen (§ 340 Abs. 3 HGB)

#### **Begründung zu §§ 7 bis § 58 (Teil 2)**

Terminologie ändern von Wohnungsbaugesellschaften auf Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung



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>