

GdW Stellungnahme

**Entwürfe der CRD IV-Rechts-
verordnungen im Rahmen der
gesetzlich vorgesehenen
Anhörungspflicht der Verbände**

Vorgelegt für die schriftliche Konsul-
tation beim Bundesministerium der
Finanzen

Dezember 2012

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
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: 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 der 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 Mitgliedsunternehmen zählen auch 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind als Institute mit einer Erlaubnis lediglich zum Betreiben des Einlagengeschäfts vom Regelwerk 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

	Seite
Präambel	1
1 Stellungnahme zur Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS-SolvV-E)	 2
2 Stellungnahme zur Änderung der Liquiditätsverordnung: Antrag auf Erlass einer gesonderten Liquiditätsverordnung für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (WumS-LiqV)	 5

Präambel

Der Entwurf des CRD IV-Umsetzungsgesetzes 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 für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung wichtiger Bereiche, wie z. B. die Anforderungen an die Qualifikation der Geschäftsleiter, trägt den Besonderheiten des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells dieser Genossenschaften 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 aufzunehmenden europäischen Regelungen mit Pflichten zur Bildung unterschiedlichster Ausschüsse innerhalb des Aufsichtsorgans für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung keine Gültigkeit haben.

Wir begrüßen daher ausdrücklich den Gesetzentwurf zur Neufassung des KWG, der 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. In der Folge sollten auch die Liquiditätsanforderungen an Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung in einer eigenen Rechtsverordnung zielgerichtet gebündelt werden.

1

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

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. Dies werten wir äußerst positiv.

Lediglich bei der Ermittlung des operationellen Risikos ergeben sich Abweichungen zwischen den in **§ 61 Abs. 2 WumS-SolvV-E** definierten Berechnungsgrundlagen in analoger Anwendung einzelner GuV-Posten der RechKredV und der bisherigen Aufsichtspraxis der BaFin. Die BaFin hat hierzu im Schreiben an den GdW vom 30.11.2007 (GZ: BA 17-FR 2402-2007/0001), auch veröffentlicht als Auslegungsentscheidung auf der BaFin-Internetseite, wie folgt ausgeführt:

"Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ermitteln den relevanten Indikator als Differenz der nachfolgenden Positionen:

1. Dem Produkt aus dem durchschnittlichen Bestand an Spareinlagen und dem durchschnittlichen Zinssatz für Finanzierungen durch Kreditinstitute dividiert durch 100 und
2. Zinsaufwendungen für Spareinlagen.

Der durchschnittliche Bestand an Spareinlagen ist für jedes in die Berechnung einzubeziehende Jahr anhand der diesbezüglichen Werte zum Quartalsende zu ermitteln.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzierungen durch Kreditinstitute ist für jedes in die Berechnung einzubeziehende Jahr der Quotient aus Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und den durchschnittlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, multipliziert mit 100. Der durchschnittliche Bestand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist für jedes in die Berechnung einzubeziehende Jahr anhand der diesbezüglichen Werte zum Quartalsende zu ermitteln."

Die BaFin stellt in der Begründung den Sachverhalt wie folgt dar:

"Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung haben bei der Berechnung des relevanten Indikators ausschließlich die jeweiligen Positionen der Spareinrichtung zu berücksichtigen. Somit ist für die Ermittlung des relevanten Indikators das Unternehmen fiktiv in einen wohnungswirtschaftlichen Teil und die Spareinrichtung zu zerlegen. Für die Berechnung des relevanten Indikators sind aufgrund der Geschäftstätigkeit der Spareinrichtung nur die Zinserträge, die sonstigen betrieblichen Erträge und Zinsaufwendungen relevant.

Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen werden gesondert erfasst und können somit direkt für die Berechnung des relevanten Indika-

tors Verwendung finden. Die Ermittlung einer fiktiven Ertragsgröße ist erforderlich, um eine umfangreiche Änderung des Kontenrahmens zu vermeiden. Durch die wohnungswirtschaftliche Verwendung der Spareinlagen fallen für die Spareinrichtung keine Zinsertragsbuchungen an. Trennt man die Genossenschaften fiktiv in Spareinrichtung und wohnungswirtschaftlichen Bereich auf, wäre für die Bereitstellung der Spareinlagen als Finanzierungsmittel ein Entgelt zu zahlen. Ein Teil der sonstigen betrieblichen Erträge der Wohnungsgenossenschaft stünde demnach der Spareinrichtung als Vergütung für die Bereitstellung der Spareinlagen zur Verwendung im wohnungswirtschaftlichen Bereich zu. Tatsächliche Zinsertragsbuchungen entstehen nur im geringen Umfang durch die kurzfristige Anlage von Geldern bei Instituten, wobei ebenfalls nicht zwischen angelegten Spareinlagen und Geldern des wohnungswirtschaftlichen Bereichs unterschieden wird.

Der individuelle durchschnittliche Satz für Finanzierungen durch Banken berücksichtigt die Bonität des jeweiligen Instituts und lässt sich aus den Zinsaufwendungen und dem Finanzierungsvolumen berechnen. Dieser fiktive Zinssatz wird mit dem durchschnittlichen Bestand der Spareinlagen multipliziert. Bei dieser Berechnungsweise werden fiktive Erträge für die Bereitstellung der gesamten Spareinlagen berechnet. Für Gelder, die tatsächlich bei Instituten zinsbringend angelegt sind, entstehen Zinserträge. Um eine Doppelerfassung zu vermeiden, werden diese realen Zinserträge nicht in die Berechnung einbezogen.

Der Anrechnungsbetrag wird auf Basis eines Dreijahresdurchschnitts des relevanten Indikators berechnet. Die in die Berechnung eingehenden Bestandsgrößen (Finanzierungsvolumen und Sparsumme) sind anhand des aus Quartalswerten ermittelten Durchschnitts in die Berechnung einzubeziehen, um möglichen Jahresendeffekten und Schwankungen dieser Werte zu begegnen."

Vorgenannte Aufsichtspraxis der BaFin hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. **Die in § 61 Abs. 2 WumS-SolvV-E dargelegte Berechnungsgrundlage auf Basis der RechKredV lässt sich für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung hingegen nicht zielgerichtet anwenden.** Die Rechnungslegung der Wohnungsgenossenschaften basiert auf den Vorgaben der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Die Postenbezeichnungen der Gewinn- und Verlustrechnung differieren in dem in § 61 Abs. 2 WumS-SolvV-E genannten Bereich nahezu vollständig. Die genannten Posten Provisionserträge/ -aufwendungen und Ergebnis des Handelsbestandes sind bei Spareinrichtungen gänzlich ohne Inhalt.

Eine Änderung der Regelung in § 61 Abs. 2 WumS-SolvV-E zugunsten der oben beschriebenen BaFin-Aufsichtspraxis gewährleistet eine rechtssichere Anwendung der WumS-SolvV. Wir bitten die WumS-SolvV entsprechend anzupassen.

In Ergänzung der bisherigen Regelung zur Anrechnung derivativer Adressenausfallrisikopositionen bitten wir in **§ 10 Abs. 1 WumS-SolvV-E** um Berücksichtigung folgender Fallkonstellation, die zu einer Positionsanrechnung nicht zutreffender Adressenausfallrisiken führt. 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 Einheit 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.

§ 10 Abs. 1 WumS-SolV-E könnte wie folgt lauten: "Derivative Adressenausfallrisikopositionen sind Derivate nach § 19 Absatz 1a des Kreditwesengesetzes mit Ausnahme von Stillhalterverpflichtungen aus Optionen und Sicherungsgeschäften im Rahmen gebildeter handelsrechtlicher Bewertungseinheiten bei Identität der Vertragspartner im Grund- und Sicherungsgeschäft."

2

Stellungnahme zur Änderung der Liquiditätsverordnung: Antrag auf Erlass einer gesonderten Liquiditätsverordnung für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (WumS- LiqV)

Die beabsichtigte Änderung der bestehenden Liquiditätsverordnung (LiqV) beinhaltet im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen, um die Anwendung der Liquiditätsverordnung für CRR-Institute bis zum Inkrafttreten der bindenden Standards der EU-Verordnung auf europäischer Ebene zum 01.01.2015 zu sichern.

Mit einer Übernahme der CRR-Standards für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung könnten diese Unternehmen ihr operatives Geschäft nicht mehr ausführen. Spareinrichtungen steuern ihre Liquidität über Kontoguthaben bei Banken. Die EU-Standards sehen hingegen eine Anrechnung von Guthaben bei Kreditinstituten im normierten Liquiditätspuffer nicht mehr vor; dagegen muss der erforderliche Liquiditätspuffer nach den beabsichtigten EU-Vorgaben zu großen Teilen in Staatsanleihen gehalten werden. Auch diese Anforderung wäre für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht umzusetzen.

Um diese Unsicherheit hinsichtlich künftiger Anforderungen zur Liquiditätsvorhaltung bei Spareinrichtungen zu beseitigen, stellen wir den Antrag, die Liquiditätsanforderungen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung risikoadäquat auf Grundlage einer gesonderten **Liquiditätsverordnung für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS-LiqV)** zu bündeln. Dies sollte unseres Erachtens nicht erst mit Blickrichtung auf den 01.01.2015, sondern zeitnah möglichst bereits im Jahr 2013, erfolgen.

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
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>