

GdW Stellungnahme

**Stellungnahme zur Konsultation  
01/2012 der deutschen Banken-  
aufsicht**

**Überarbeitung der MaRisk  
(erster Entwurf Stand 26.04.2012)**

Vorgelegt für die schriftliche  
Konsultation bei der Bundesanstalt  
für Finanzdienstleistungsaufsicht  
und der Deutschen Bundesbank

Juni 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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2012

**Stellungnahme zur Konsultation 01/2012 der deutschen  
Bankenaufsicht  
GZ: BA 54-FR 2210-2012/0002  
2012/0239859**

**Überarbeitung der MaRisk – erster Entwurf Stand 26.04.2012**

Vorgelegt für die schriftliche Konsultation bei der Bundesanstalt  
für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Deutschen Bundesbank

## 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 Regelwerk des Kreditwesengesetzes (KWG) und damit auch von den besonderen organisatorischen Pflichten an Institute (§ 25a KWG) betroffen. Sie unterliegen damit auch der nationalen bankaufsichtlichen Konkretisierung des § 25a KWG im Rahmen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk).

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**

**0**

**Präambel**

**1**

**1**

**Hinweise zu einzelnen Änderungen der MaRisk  
Stand Entwurfsfassung 26.04.2012**

**2**

**2**

**Hinweise zum Regelungsbereich der MaRisk allgemein  
Antrag auf Ausnahme der Wohnungsgenossenschaften  
mit Spareinrichtung von einzelnen Anforderungen**

**5**

**3**

**MaRisk SpareG:**

**Antrag auf Neufassung der MaRisk ausgerichtet auf die  
typischen Risikofelder einer Wohnungsgenossenschaft  
mit Spareinrichtung**

**6**

## 0

### Präambel

Der Arbeitsentwurf zum 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 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 ausdrücklich den Arbeitsentwurf 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 den Änderungen der Solvabilitätsverordnung und der Liquiditätsverordnung derzeit fortgeführt.

In der Folge sollten auch die besonderen organisatorischen Pflichten für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung mit dem Ziel einer auf die Geschäftstätigkeit dieser Wohnungsunternehmen passgenauen Ausgestaltung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement konkretisiert werden. Der vorliegende Entwurf zur Überarbeitung der MaRisk wird dieser Zielsetzung nicht gerecht.

**Kapitalplanungsprozess (AT 4.1 TZ 9)**

Mit der neuen TZ 9 im AT 4.1 wird für **jedes Institut** erstmalig ein Kapitalplanungsprozess verpflichtend eingefordert. Dieser Kapitalplanungsprozess soll das Risikotragfähigkeitskonzept um eine stärker zukunftsgerichtete Komponente ergänzen. Im Anschreiben zur Konsultation wird hierzu ausgeführt, dass damit Veränderungen der eigenen Geschäftstätigkeit oder der strategischen Ziele sowie Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds festzustellen und die Auswirkungen auf die Kapitalausstattung abzuleiten sind. Dabei soll insbesondere Berücksichtigung finden, welche Kapitalbestandteile in den nächsten Jahren auslaufen und wie diese Bestandteile ersetzt werden können.

Das Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ist seit mehr als hundert Jahren unverändert: Der von der Genossenschaft errichtete oder erworbene Wohnraum, der sich auf der Aktivseite der Bilanz mit einem Volumen von 80 % bis 90 % der Bilanzsumme niederschlägt, wird neben der in der Wohnungswirtschaft üblichen Fremdfinanzierung über Banken oder anderen Kreditgebern, durch Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder finanziert. Die Verweildauer des Vermögensgegenstandes Wohnimmobilie in den Büchern der Genossenschaft orientiert sich üblicherweise am Lebenszyklus der Immobilie und beträgt durchschnittlich 80 Jahre. Die Geschäftsstrategie der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung unterliegt damit einer sehr langfristigen Perspektive, die einerseits durch den satzungsmäßigen Auftrag zur nachhaltigen wohnlichen Versorgung der Mitglieder gestützt wird und künftig durch die vorgesehene Fixierung dieses Geschäftsmodells durch Definition des Institutstyps Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung gesetzlich normiert wird; Änderungen des Geschäftsmodells sind damit bei diesen Unternehmen nicht möglich.

Die Bestandteile des Eigenkapitals beschränken sich auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder und die durch Ergebnisbeitrag erwirtschafteten Rücklagen. Die Entwicklung der Geschäftsguthaben wird dabei wesentlich von wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten bestimmt, nachdem die Satzung die Zahl der von den Mietern in Abhängigkeit der Wohnungsgröße zu zeichnenden Geschäftsanteile vorgibt; das Spareinlagengeschäft wirkt sich nur marginal auf die Veränderungsrate der Geschäftsguthaben aus. Weitere Kapitalbestandteile, wie sie bei Universalbanken und kapitalmarktorientierten Instituten festzustellen sind, werden von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht angenommen.

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung planen ihre Investitionen in Neubauten, Modernisierungen oder Ersatzbauten auf der Grundlage des vorhandenen Kapitals – nicht in umgekehrter Folge. Diese Planungen der Unternehmen münden in die in der Wohnungswirtschaft üblichen mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplänen, die eine Fortschreibung des Eigenkapitals impliziert. Vor diesem Hintergrund wäre die Schaffung eines gesonderten Kapitalplanungsprozesses für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung eine

formale Hürde, die zu keinerlei Informationsgewinnung beitragen könnte. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung dürfen dieser Anforderung nicht unterworfen werden.

### **Besondere Funktionen (AT 4.4)**

#### **Risikocontrolling (AT 4.4.1) / Compliance (AT 4.4.3)**

AT 4.4.1 TZ 1 soll künftig vorgeben, dass das Risikocontrolling aufbauorganisatorisch bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung von den Bereichen zu trennen ist, die für die Initiierung bzw. den Abschluss von Geschäften zuständig sind. Daneben wird die besondere Rolle des Leiters des Risikocontrollings hervorgehoben und seine Beteiligung bei allen wichtigen risikopolitischen Entscheidungen des Instituts gefordert. Die besondere Stellung des Leiters des Risikocontrollings soll zudem dadurch gestärkt werden, dass ein Wechsel auf dieser Position eine Einbeziehung des Aufsichtsorgans erfordert.

AT 4.4.3 TZ 1 bis 3 legt fest, dass **jedes Institut** über eine funktionsfähige Compliance-Funktion verfügen muss, die grundsätzlich unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt und berichtspflichtig ist. Lediglich im Ausnahmefall kann diese Funktion auch einem Geschäftsleiter übertragen werden.

Die Neufassung des Kreditwesengesetzes nach dem Entwurf des CRD IV-Umsetzungsgesetzes sieht darüber hinaus weitere besondere Funktionen vor, die personell getrennt zu besetzen sind. Das Einrichten einer Internen Revision (§ 25a Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 KWG), einer Compliance-Funktion (§ 25a Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 KWG), einer Whistle-blower-Stelle (§ 25a Abs. 1 Satz 6 Nr. 3 KWG) und einer zentralen Stelle zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen (§ 25c Abs. 4 und 9 KWG) sowie eines Leiters des Risikocontrollings (AT 4.4.1 ) in getrennter Personalausstattung kann bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung aufgrund der Betriebsgröße und der Geschäftsstruktur einerseits organisatorisch, insbesondere aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht dargestellt werden.

35 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung weisen zum 31.12.2011 einen Einlagenbestand kleiner 50 Mio. EUR aus. Acht Genossenschaften haben einen Einlagenbestand zwischen 50 und 100 Mio. EUR. Nur fünf Genossenschaften verfügen über einen Einlagenbestand größer 100 Mio. EUR. Diese Größenklassengliederung zeigt sehr deutlich, dass rund drei Viertel der aktiven Spareinrichtungen lediglich über einen bescheidenen Bestand an Spareinlagen verfügen.

In diesen Genossenschaften ist der nicht mit der technischen und kaufmännischen Hausbewirtschaftung betraute Personalkörper sehr klein. Eine zweite Führungsebene ist bei vielen dieser Genossenschaften aufgrund des insgesamt kleinen Personalkörpers (ein bis 25 Mitarbeitern) nicht vorhanden. Personalausstattung und laufende Ausbildungs- und Fortbildungskosten für personell getrennte Übernahmen vorgenannter Funktionen führen zu betriebswirtschaftlich nicht verantwortbaren Ergebnisbeiträgen der Spareinrichtung und würden das seit mehr als 100 Jahren bewährte Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nach dem genossen-



schaftlichen Grundsatz "Sparen, Bauen, Wohnen" in Frage stellen. Die Zusammenführung dieser besonderen Aufgaben auf eine Person und die Möglichkeit der Übertragung dieser Aufgaben auf einen Geschäftsleiter sind für Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung damit von besonderer Relevanz und müssen explizit Aufnahme in den Regelungstext finden.

Daneben sehen wir das Erfordernis der Einbeziehung des Aufsichtsorgans in personelle Veränderungen unterhalb der Geschäftsleiterebene als unzulässigen Eingriff in die Geschäftsführungskompetenz des Vorstands und damit mit juristischen Unwägbarkeiten behaftet. Die Aufgabenverteilung innerhalb der Organe ist durch die Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes eindeutig geregelt.

### **Liquiditätstransferpreissystem (BTR 3 TZ 5 und 6)**

Die neu eingefügten Passagen zum Liquiditätstransferpreissystem basieren auf den "CEBS Guidelines on Liquidity Cost Benefit Allocation". Damit werden die dort niedergelegten europäischen Anforderungen, insbesondere an international agierende Banken, in die MaRisk überführt. Diese Regelungen gehen am Geschäftsauftritt der regional agierenden Wohnungsunternehmen, die in keiner Weise am liquiditätsintensiven Interbankenmarkt teilnehmen, völlig vorbei.

## 2

### **Hinweise zum Regelungsbereich der MaRisk allgemein Antrag auf Ausnahme der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung von einzelnen Anforderungen**

Der unter AT 2.1 definierte Anwenderkreis umfasst alle Institute im Sinne von § 1 Abs. 1b KWG. Damit sind und bleiben Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung grundsätzlich in den Anwendungsbereich der MaRisk eingeschlossen. Die MaRisk umfassen zwischenzeitlich 62 Seiten und umfassen im Besonderen Teil 1 mit den Abschnitten BTO 1 Kreditgeschäft und BTO 2 Handelsgeschäft Regelungen, denen keine adäquate Geschäftsaktivität der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung gegenübersteht.

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind in erster Linie Wohnungsunternehmen. Das "Bankgeschäft" ist ausschließlich auf die Hereinnahme von Spareinlagen von den Mitgliedern und deren Angehörigen beschränkt. Für andere Bankgeschäfte haben die 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht keine Erlaubnis. Das bankmäßige Aktivgeschäft (Kreditgeschäft), das Wertpapiergeschäft, das Emissionsgeschäft, das Depotgeschäft und alle anderen traditionellen und originären Bank- und Kreditgeschäfte sind Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung ausdrücklich nicht erlaubt.

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind ausschließlich Nichthandelsbuchinstitute. Lediglich das Tätigwerden im Rahmen der Liquiditätssteuerung in Form von Geldanlagen auf Konten bei Geschäftsbanken und der Erwerb von Wertpapieren fällt grundsätzlich in den Anwendungsbereich der Handelsgeschäfte im Sinne der MaRisk. In diesem Zusammenhang treten Spareinrichtungen am Markt ausschließlich als Endkunde auf. Zur Geldanlage auf Konten und zur Abwicklung von Wertpapierkäufen und -verkäufen wird die Dienstleistung der Hausbanken in Anspruch genommen, denen als Vermögensverwalter auch die Führung der Konten und ggfs. Wertpapierdepots übertragen ist. Wohnungsgenossenschaften haben keinen Zutritt zu den Handelsplattformen der Finanzmärkte als Händler und führen auch keine Handelssysteme. Diese Genossenschaften haben keine Einflussmöglichkeit auf die Preisbildung bei der Durchführung einer Geldanlagetransaktion.

Der Entwurf zum CRD IV-Umsetzungsgesetz greift die Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung auf. Damit einher gehen Ausnahmeregelungen für Spareinrichtungen beispielsweise mit der Freistellung von Regulierungsmaßnahmen im Kreditgeschäft (§§ 13 bis 18 KWG). Diese gesetzlich vorgesehenen Ausnahmetatbestände müssen auch Eingang in die Konkretisierung gesetzlicher Vorgaben im Rahmen der MaRisk finden.

Die MaRisk in der vorliegenden Fassung beschreiben Anforderungen an die besonderen organisatorischen Pflichten von Universalbanken, die völlig andere und dabei risikobehaftetere Geschäftsmodelle verfolgen als Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese Anforderungen sind insbesondere durch europäische Vorgaben getrieben und durch Regulierungsbedarf mit Blick auf die Risikosituation international agierender Banken entstanden. Unter Berücksichtigung des begrenzten bankspezifischen Geschäftsvolumens ist die

Risikosituation der regional agierenden Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung in den von § 25a KWG i. V. m. den in den MaRisk erfassten Risikobereichen gegenüber Universalbanken deutlich geringer ausgeprägt. Die MaRisk stellen für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung zwischenzeitlich ein unübersichtliches und abstrakt praxisfernes, d. h. nicht an den Geschäftsaktivitäten eines Wohnungsunternehmens ausgerichtetes Regelwerk dar.

Vor diesem Hintergrund und der im einzelnen vorgetragenen Sachverhalte und Feststellungen stellen wir den Antrag, in der vorgesehenen Modifizierung der MaRisk den Anwendungsbereich für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung zu präzisieren um dem Ziel einer passgenauen Aufsicht auch im Bereich der besonderen organisatorischen Pflichten mit der Formulierung von Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Spareinrichtungen näherzukommen und damit den mit dem CRD IV-Umsetzungsgesetz eingeschlagenen Weg einer praxisgerechten Aufsicht fortzuführen.

Hierzu stellen wir den Antrag, die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung vom Anwendungsbereich der BTO 1 Kreditgeschäft und BTO 2 Handelsgeschäft auszunehmen und die unter Ziffer 1 vorgetragenen Punkte in einer für Wohnungsgenossenschaften passenden risikoadäquaten Regelung zu bündeln.

### **3**

#### **MaRisk SpareG: Antrag auf Neufassung der MaRisk ausgerichtet auf die typischen Risikofelder einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung**

Alternativ zu vorgenannter Bereichsausnahme der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung von einzelnen Anwendungsbereichen der MaRisk in der Entwurfsfassung vom 26.04.2012 stellen wir den Antrag, die Konkretisierung der besonderen organisatorischen Pflichten gemäß § 25a KWG für die künftige nach KWG normierte Institutsform der Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung explizit auf die typischen Risikobereiche dieser Unternehmen abzustellen. Mit solchen MaRisk SpareG könnten die bankaufsichtlichen Anforderungen an wesentliche Risikobereiche dieser Wohnungsunternehmen passgenau und in übersichtlicher Form gestaltet werden und dabei für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung nicht zielführende Regelungen der vorliegenden MaRisk-Entwurfsfassung entfallen.

Diese Vorgehensweise wäre eine konsequente Fortsetzung der im CRD IV-Gesetzgebungsverfahren angestoßenen punktgenauen Aufsicht über Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die derzeit auch mit der Anpassung der SolvV und LiqV auf die besondere Geschäftsstruktur von Wohnungsunternehmen in anderen wichtigen Bereichen der Aufsicht weitergeführt wird.



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