

GdW Stellungnahme

**Entwurf Deutscher Rechnungsle-
gungs Standard Nr. 28
Kapitalflussrechnung
(E-DRS 28)**

Stellungnahme an den
HGB-Fachausschuss des DRSC

Oktober 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
Internet: <http://www.gdw.de>

**Entwurf Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 28
Kapitalflussrechnung
(E-DRS 28)**

Stellungnahme an den HGB-Fachausschuss des DRSC

Vorwort

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der größte immobilienwirtschaftliche Branchendachverband in Deutschland. Die knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen, die im GdW und seinen Regionalverbänden organisiert sind, verwalten einen Mietwohnungsbestand von rund 6,0 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.

Bei unseren Mitgliedern handelt es sich fast ausschließlich um bestandsverwaltende Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten dienen daher nahezu ausschließlich der Finanzierung von Wohnobjekten. Daraus ergeben sich Besonderheiten, die bei der Aufstellung der Kapitalflussrechnung zu berücksichtigen sind, da sich ansonsten ein falsches Bild der Finanzlage ergibt.

Wir möchten in dieser Stellungnahme zum E-DRS 28 auf die Besonderheiten der Zuordnung von Zinszahlungen hinweisen, damit die Kapitalflussrechnung auch den Anforderungen der Wohnungs- und Immobilienbranche gerecht wird.

Inhalt

	Seite
1	
Im Einzelnen	1
1.1	
Ausweis "Gezahlter Zinsen" nach DRS 2	1
1.2	
Ausweis "Gezahlter Zinsen" nach E-DRS 28	1
1.3	
Änderungsvorschlag im E-DRS 28	2

1

Im Einzelnen

1.1

Ausweis "Gezahlter Zinsen" nach DRS 2

Nach DRS 2 sind die gezahlten Zinsen ebenso wie die erhaltenen Zinsen und die erhaltenen Dividenden der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen (vgl. DRS 2.36). Nur die gezahlten Dividenden gehören zur Finanzierungstätigkeit (vgl. DRS 2.37).

Die Zuordnung spiegelt die Geschäftstätigkeit unserer Mitgliedsunternehmen sachlich richtig wieder, da zum Kerngeschäft eines Wohnungs- und Immobilienunternehmens auch die Zinszahlungen für die bestehenden Objektfinanzierungsmittel gehören.

1.2

Ausweis "Gezahlter Zinsen" nach E-DRS 28

Gemäß E-DRS 28 ist es nun vorgesehen, dass die geleisteten Zinszahlungen (und auch die gezahlten Dividenden) der Finanzierungstätigkeit zugeordnet werden (vgl. E-DRS 28.48). Die erhaltenen Zinsen und Dividenden hingegen werden stringent der Investitionstätigkeit zugeschlagen (vgl. E-DRS 28.45).

Auf Grund der neuen Zuordnungen enthält der indirekt berechnete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach E-DRS 28.40 unter Punkt Nr. 8 einen Korrekturposten für die Zinsaufwendungen und Zinserträge.

Die Zuordnung der geleisteten Zinszahlungen zur Finanzierungstätigkeit ist für Unternehmensfinanzierungsmittel sinnvoll, für Objektfinanzierungsmittel dagegen besteht ein originärer Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit.

Ein Teil des Kerngeschäfts von Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist die Finanzierung der Neubautätigkeit, des Erwerbs von Wohnobjekten sowie von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierungsmittel betragen nach unseren statistischen Erhebungen durchschnittlich rd. 14,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die im Wesentlichen die Umsatzerlöse ausmachen. Ein Ausweis unter der Finanzierungstätigkeit würde die Finanzlage somit nicht sachgerecht darstellen und ein unzutreffendes Bild vermitteln.

1.3

Änderungsvorschlag im E-DRS 28

Wir schlagen daher vor, im E-DRS 28 eine Möglichkeit zu schaffen, so dass eine aus unserer Sicht sinnvolle Zuordnung der geleisteten Zinsen möglich wird.

Wir schlagen daher eine Erweiterung der Textziffer E-DRS 28.48 wie folgt vor:

"Gezahlte Zinsen und Dividenden sind der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen. **Soweit die Aufnahme von Finanzierungsmitteln zum Kerngeschäftsfeld eines Unternehmens gehört (z. B. Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln in der Wohnungs- und Immobilienbranche), sind die Zinszahlungen dem Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit zuzuordnen.**"

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
Internet: <http://www.gdw.de>