



Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte

- Aktuelles aus dem Bereich Prüfung -

vtw - Bereich Prüfung -

Dorint Hotel Erfurt, März 2024

Agenda



1. vtw - Bereich Prüfung -
2. aktuelle Herausforderungen
3. Ausblick - der „schwarze Schwan“
4. Rückblick/ Prävention



1. vtw - Bereich Prüfung

Unabhängigkeit des Prüfungsverbandes



vtw > vtw > Über uns

Über uns

Herzlich willkommen beim vtw!

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. wurde am 23.02.1991 als Fach-, Berufs- und Interessenverband für die Wohnungswirtschaft im Freistaat Thüringen gegründet. 227 Mitgliedsunternehmen, mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, gehören heute dem Verband an. Die Wohnungsunternehmen bewirtschaften gegenwärtig einen Bestand von rund 264.000 Wohnungen.

Leistungsspektrum: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

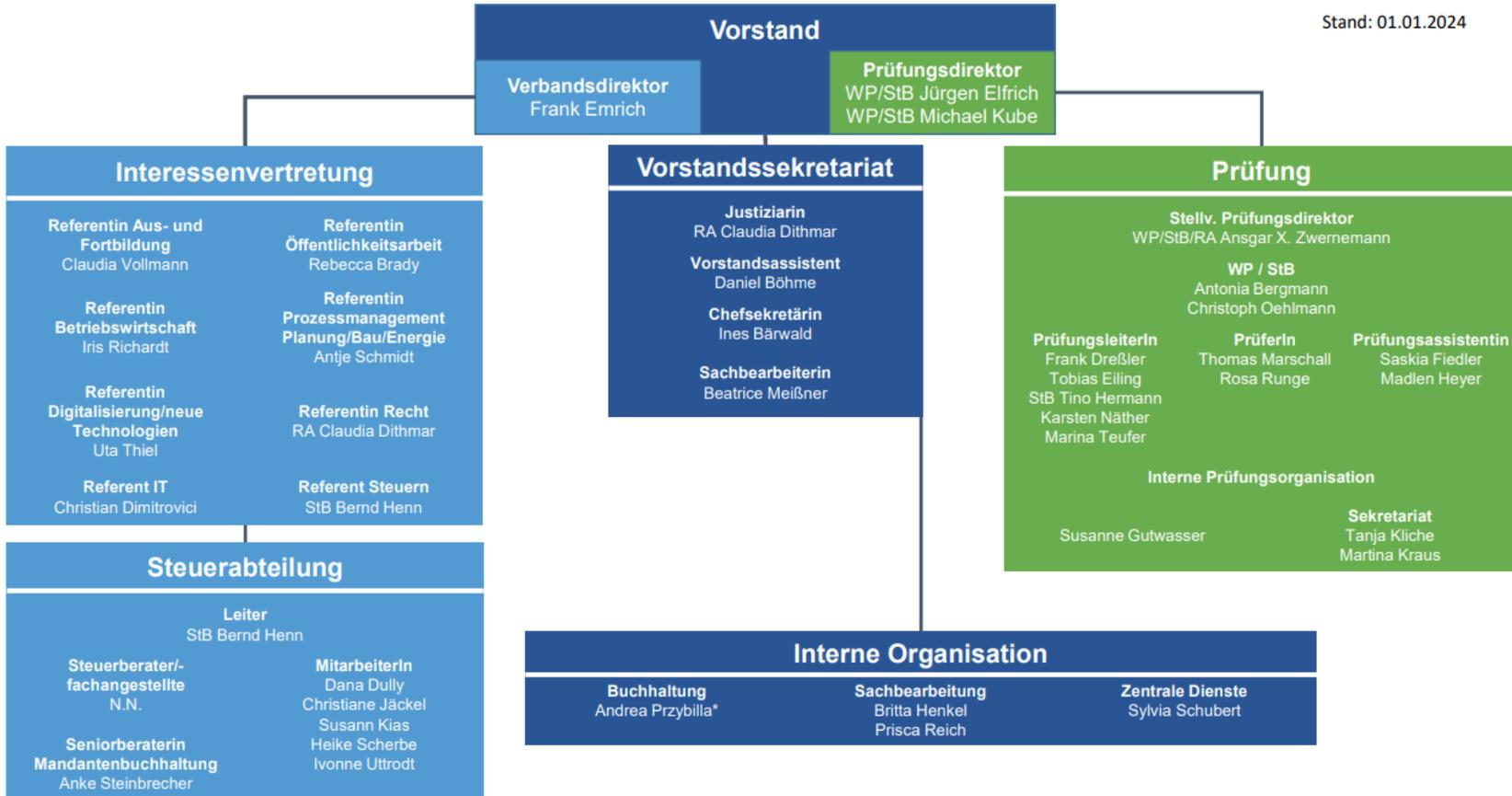


Unabhängigkeit betrifft gesetzliche Vertreter/Prüfer, nicht Verband selbst

- **Firewalls** als Sicherungsmaßnahmen



Stand: 01.01.2024



* hierarchische Zuordnung zum Leiter Steuerberatung



2. aktuelle Herausforderungen



Perfekter Sturm?

Zutaten:

- ↗ **Energiepreise**
- ↗ **Zinsniveau**
- ↗ **Baukosten**
- ↗ **Alterspyramide**
- ↗ **Flüchtlingsunterbringung**
- ↗ **Gesetzliche Anforderungen**
- ↗ **Regulatorik zu Betriebskosten**

Neues aus Technik, Bauen & Energie

Cordula Wiegand

Vorsitzende Fachausschuss „Bauwesen/ Technik/ Energie“ des vtw

Mitglied Fachausschuss „Planung/ Technik/ Energie“ des GdW

63. Baufachtagung am 15.11.2023

Ichtershausen



Betroffenheit der Unternehmen von den Preissteigerungen

- Preissteigerung infolge der **Inflation** → alle Unternehmen (Kostensteigerungen im Bereich der Sachkosten)
- gestiegene **Baupreise** → alle Unternehmen (Intensität hängt vom Umfang der Bautätigkeit ab)
- gestiegene **Energiepreise** → abhängig von der jeweiligen Vertragssituation mit den Versorgungsunternehmen
- gestiegene **Zinsen**
 - abhängig von der jeweiligen Vertragssituation
 - Notwendigkeit der Prolongation bestehender Darlehen oder der Neukreditaufnahme

→ **Eine unternehmensindividuelle Einschätzung/Bewertung ist erforderlich!**



Auswirkungen der Preissteigerungen auf die Planungsrechnungen

- Teilbereich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (Geschäftsführungsinstrumentarium, Beurteilung der Finanzlage)
- Liquiditätssituation / Liquiditätsmanagement
- Ansatz der Planungsprämissen
- Berichterstattung im Abschlussgespräch zur Prüfung und im Prüfungsbericht (Finanzlage, Planungswesen und Controlling)

Checkliste: Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung
- hier Umgang mit gesetzlichen Neuerungen -

1) CO2 KostAufG?

Liegt eine Dokumentation bzgl. eines möglichen Rückstellungserfordernisses vor?

Liegt eine nachvollziehbare Dokumentation vor, in welcher Höhe von nicht umlagefähigen BK ausgegangen wird? (CO2-Kosten des Vermieters sind nicht umlagefähig.)

3) § 30 Abs. 2 EWPBG - Vorhaltepfllichten des Vermieters

Hält die Genossenschaft die festgelegte Übersicht vor?

Es handelt sich um eine recht neue Verpflichtung, auf welche auch bereits in diversen Veranstaltungen von Frau Dithmar hingewiesen wurde. Sollte keine Übersicht vorliegen, ist ein Hinweis bzgl. des Erfordernisses zu geben.

.....Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer haben **die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Mieters** oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln.

2) § 26 Abs. 3 EWPBG - Informationspflichten bezüglich Preisbremsen

Erfolgte nach Vorliegen der entsprechenden Informationen unverzüglich eine Unterrichtung der Mieter gemäß den rechtlichen Vorgaben?

Die Information kann auch direkt über die Messdienstleister erfolgen.

Wenn nein: Liegt zumindest eine Dokumentation vor, warum die entsprechende Unterrichtung nicht vorgenommen wird?

Erwartungshaltung ist, dass sich die Genossenschaften zumindest mit dem Thema auseinandergesetzt haben und die finale Entscheidung zum Umgang mit diesem Thema dokumentiert ist.

5) Erfolgte eine Anmeldung beim Transparenzregister?

Ist eine Anmeldung beim Transparenzregister erfolgt? (Eine Anmeldung musste bis zum 30.06.2022 erfolgen.)

Sollte bisher keine Anmeldung vorliegen, ist darauf hinzuwirken.

Wenn ja: Werden die Daten aktuell gehalten?

Einsatz Checkliste Ordnungsmäßigkeit GF

7) Feststellung Jahresabschluss

Erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses durch das richtige Organ?

Sofern die **Feststellung JA durch den Aufsichtsrat mittels Umlaufbeschluss nach dem 31. August 2022 erfolgte, ist dieser nichtig**, da er vom falschen Organ getroffen wurde. Die COVID-Sonderregelungen waren zu diesem Zeitpunkt ausgelaufen und es gelten die normalen Satzungsregelungen.

Eine Heilung einer nichtigen JA-Feststellung ist durch erneute Beschlussfassung im Rahmen der kommenden Mitglieder-/ Vertreterversammlung möglich.

8) § 49 GenG - Beschränkungen für Kredite

Liegt ein entsprechender **Beschluss** vor?

Sofern noch keine Beschlussfassung vorliegt, ist darauf hinzuwirken, dass diese im Rahmen der kommenden Mitglieder-/ Vertreterversammlung vorgenommen wird. Bei Frau Dithmar liegt ein entsprechender Musterbeschluss vor.



aktuelle Herausforderungen



- Die **Unternehmensplanung ist Prüfungsschwerpunkt** im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen. Folgende Aspekte (nicht abschließend) können für die Unternehmensplanung relevant sein:
 - Kostenentwicklungen /Handwerkermangel / Zeitverzug
 - Altersstruktur Mieter
 - angemessene Szenariobetrachtungen
 - Leerstandsentwicklung -> Rückbauannahmen
 - Gremienbesetzung
 - Investitionsentscheidungen



Zentrale Frage: Wo sehen Sie „Ihre“
Wohnungsgenossenschaft in fünf bis zehn Jahren
hinsichtlich:

- Entwicklung des Wohnungsbestandes
- der Mitglieder- und Mieterstruktur
- des Personals
- Besetzung der Gremien?



3. Ausblick - der „schwarze Schwan“



„In meiner ganzen Berufserfahrung habe ich niemals einen Unfall irgendeiner nennenswerten Art gesehen. Ich habe ein einziges Mal in all meinen Jahren auf See ein Schiff in Seenot gesehen. Niemals habe ich ein Wrack gesehen und niemals bin ich schiffbrüchig gewesen, und niemals war ich in einer Situation, die drohte in irgendeiner Art von Desaster zu enden.“
E.J. Smith (1907), Kapitän zur See, der fünf Jahre später das Kommando auf der „Titanic“ übernahm.

„Die steuerbegünstigte Institution Fannie Mae dürfte, wenn ich auf ihre Risiken schaue, auf einem Dynamitfaß zu sitzen. Sie ist empfindlich für den kleinsten Schluckauf. Aber keine Sorge: Ihr großer Stab von Wissenschaftlern hat solche Ereignisse als "unwahrscheinlich" eingestuft.“
Nassim Nicholas Taleb (2006); im Sommer 2008 musste Fannie Mae aufgrund der Auswirkungen der Finanzkrise unter die Obhut des Staates flüchten

Was bringt die Zukunft?
Unsicherheit entbindet nicht davon,
Entscheidungen zu treffen!



4. Rückblick/ Prävention



- Prüfungssaison 2023 (Verlauf/ Besonderheiten)
- Kooperation mit der DOMUS AG-Gruppe
 - Prüferinsatz/-gestellung (einschließlich WPs)
 - Berichtskritik
 - Auditreport
- mögliche Auswirkungen der Preissteigerungen auf Jahresabschluss 31.12.2023/
Lagebericht 2023
 - Investitionstätigkeit
 - Wertansätze Bestandsgebäude
 - Bewertung unfertige Leistungen und Forderungen aus der Vermietung
 - Liquiditätssituation
 - Risiko- und Prognoseberichterstattung



- Übersicht Vergütungen für Vorstände und Aufsichtsräte (vtw)
- Präventionsmanagement

Präventionsmanagement 2023



Durchschnittswerte je Kategorie und Kennzahl

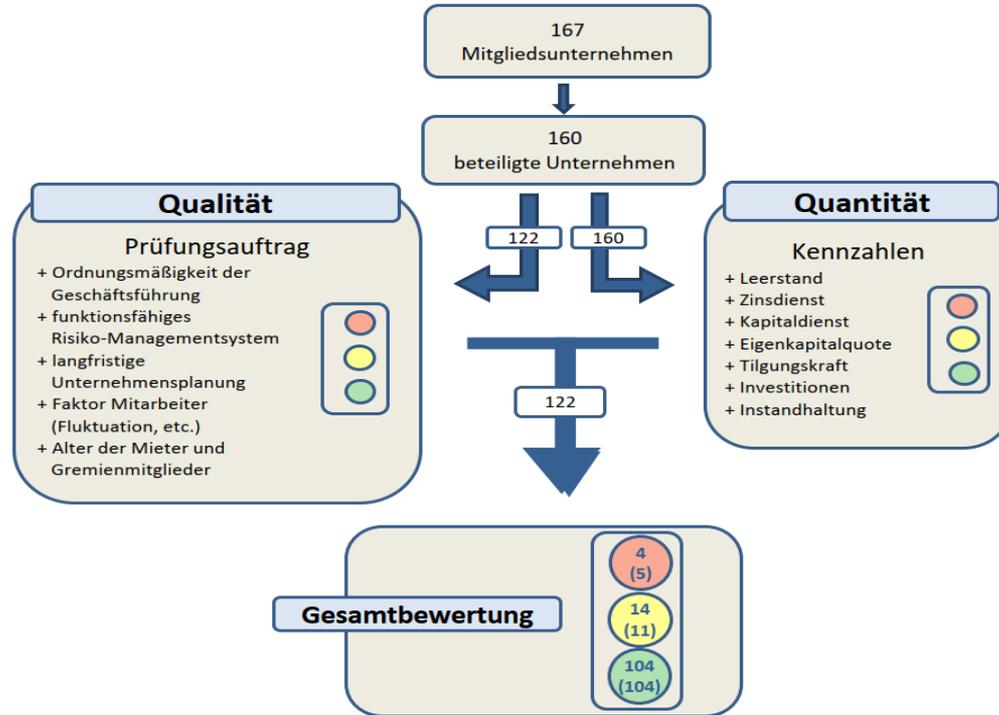
| Kennzahlen | Ø Leerstandsquote (%) | | Ø Zinsdeckung (%) | | Ø Kapitaldienstdeckung (%) | | Ø Tilgungskraft | | Ø Eigenkapitalquote (%) | | Ø Investitionen | | Ø Instandhaltung | |
|------------------------|-----------------------|------|-------------------|-----|----------------------------|------|-----------------|------|-------------------------|------|-----------------|------|------------------|------|
| | G | K | G | K | G | K | G | K | G | K | G | K | G | K |
| Wohneinheiten | | | | | | | | | | | | | | |
| bis 500 | 4,7 | 10,9 | 4,8 | 8,1 | 25,2 | 40,0 | 2,11 | 1,80 | 69,6 | 45,8 | 25,5 | 17,3 | 15,2 | 9,4 |
| 501 - 1000 | 11,1 | 8,5 | 6,2 | 7,8 | 31,6 | 38,4 | 2,88 | 1,62 | 66,0 | 46,5 | 24,1 | 26,8 | 10,9 | 11,2 |
| 1001 - 2000 | 11,3 | 11,3 | 8,2 | 7,0 | 43,1 | 39,9 | 1,29 | 1,37 | 55,0 | 51,2 | 22,8 | 19,4 | 13,1 | 10,5 |
| 2001 - 4000 | 7,8 | 10,5 | 5,7 | 7,5 | 33,3 | 40,8 | 1,62 | 1,52 | 68,2 | 53,8 | 28,4 | 23,2 | 17,2 | 12,8 |
| ab 4001 | 3,1 | 8,7 | 4,7 | 5,9 | 30,7 | 30,0 | 1,79 | 2,22 | 59,6 | 53,8 | 30,7 | 35,0 | 19,7 | 16,6 |
| Ø Gesamt 2022 | 7,4 | 10,3 | 5,8 | 7,4 | 31,1 | 38,7 | 2,01 | 1,65 | 65,4 | 50,1 | 25,4 | 22,9 | 14,5 | 11,6 |
| Ø Kennzahl 2022 | 8,5 | | 6,4 | | 33,9 | | 1,87 | | 59,8 | | 24,5 | | 13,5 | |
| Ø Kennzahl 2021 | 9,2 | | 7,4 | | 35,7 | | 1,63 | | 58,2 | | 24,4 | | 13,1 | |
| Ø Kennzahl 2020 | 8,9 | | 9,0 | | 36,8 | | 2,10 | | 57,3 | | 24,7 | | 13,3 | |
| Ø Kennzahl 2019 | 8,6 | | 10,5 | | 37,6 | | 1,90 | | 56,2 | | 23,0 | | 12,7 | |
| Ø Kennzahl 2018 | 8,1 | | 14,6 | | 40,4 | | 1,90 | | 52,5 | | 20,4 | | 11,2 | |
| Ø Kennzahl 2017 | 8,3 | | 12,5 | | 38,7 | | 1,90 | | 54,3 | | 22,8 | | 12,0 | |
| Ø Kennzahl 2016 | 7,8 | | 16,6 | | 42,0 | | 2,60 | | 51,8 | | 18,6 | | 10,8 | |
| Ø Kennzahl 2015 | 7,8 | | 18,5 | | 42,2 | | 2,70 | | 50,6 | | 17,2 | | 10,0 | |

Quellen: Jahresstatistik zum 31.12.2015-2022; Jahresabschluss zum 31.12.2014-2021

Gesamtbewertung quantitativ

| Punkte für Scoring | 2 | 1 | 0 |
|---|---|------------------------------|--|
| | | Entwicklungsbeeinträchtigung | erhebliche Entwicklungsbeeinträchtigung/ potentielle Bestandsgefährdung |
| Leerstandsquote | | > 10 % | > 15 % |
| Zinsdienst | | > 30 % | > 40 % |
| Kapitaldienst | | > 50 % | > 65 % |
| Eigenkapitalquote | | < 20% | < 10 % |
| Cash-Flow zu Tilgungsdienst (Tilgungskraft) | | < 1,5 | < 1,0 |
| Investitionen in den Bestand (€/m²) | | < 25 | < 10 |
| Instandhaltungskostensatz (€/m²) | | < 15 | < 5 |

Präventionsmanagement



Ansprechpartner



 Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



Michael Kube
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Prüfungsdirektor

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V.

Prüfung

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Tel +49 361 34010-222
Fax +49 361 34010-229
michael.kube@vtw.de
www.vtw.de

 Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



Jürgen Elfrich
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Prüfungsdirektor

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V.

Prüfung

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Tel +49 361 34010-225
Fax +49 361 34010-229
juergen.elfrich@vtw.de
www.vtw.de

 Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Ansgar X. Zwernemann
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/
Rechtsanwalt
stellv. Prüfungsdirektor

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V.

Prüfung

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Tel +49 361 34010-239
Fax +49 361 34010-229
ansgar.zwernemann@vtw.de
www.vtw.de