Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Kurs für Geschäftsführer und Vorstände

Bereich Prüfung vtw

Dorotheenhof Weimar, Januar 2024

Agenda

1. Einleitung
2. Bereich Prüfung – Peer Review sowie Prüfungsplanung 2024
3. Einführung ISA
4. Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung

1. Einleitung

- Prüfungssaison 2023 (Verlauf/ Besonderheiten)

- Kooperation mit der DOMUS AG-Gruppe
  - Prüfereinsatz/-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

Durschnittswerte je Kategorie und Kennzahl

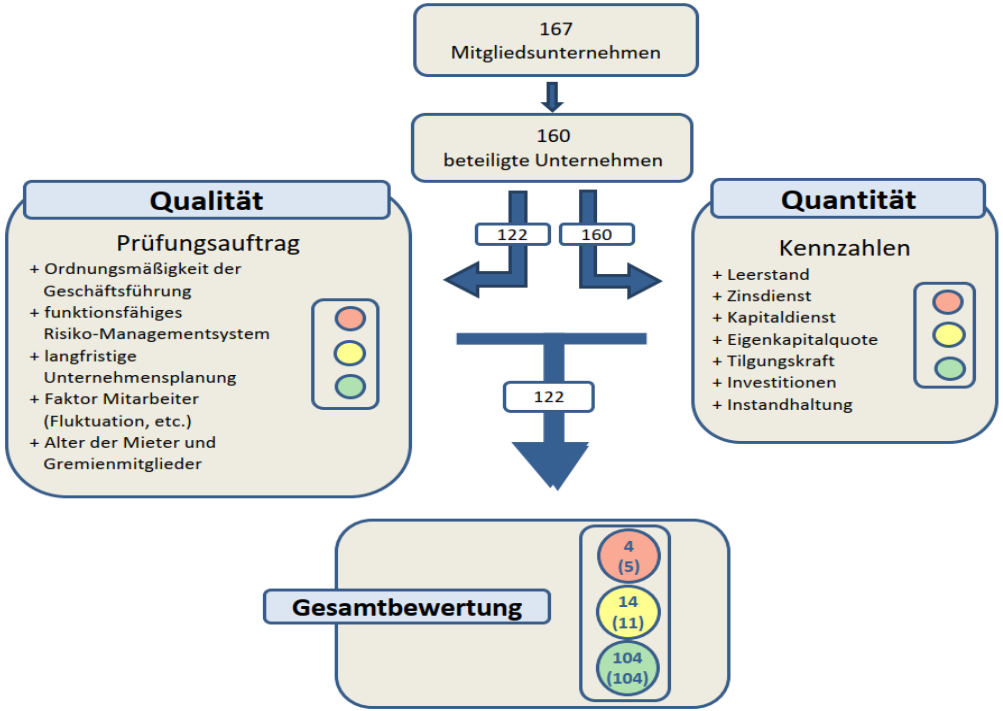
Kennzahlen	Ø Leerstandsqoute (%)		Ø Zinsdeckung (%)		Ø Kapitaldienstdeckung (%)		Ø Tilgungskraft		Ø Eigenkapitalquote (%)		Ø Investitionen		Ø Instandhaltung	
Wohneinheiten	G	K	G	K	G	K	G	K	G	K	G	K	G	K
bis 500	4,7	10,9	4,8	8,1	25,2	40,0	2,11	1,80	69,6	45,8	25,5	17,3	15,2	9,4
501 - 1000	11,1	8,5	6,2	7,8	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

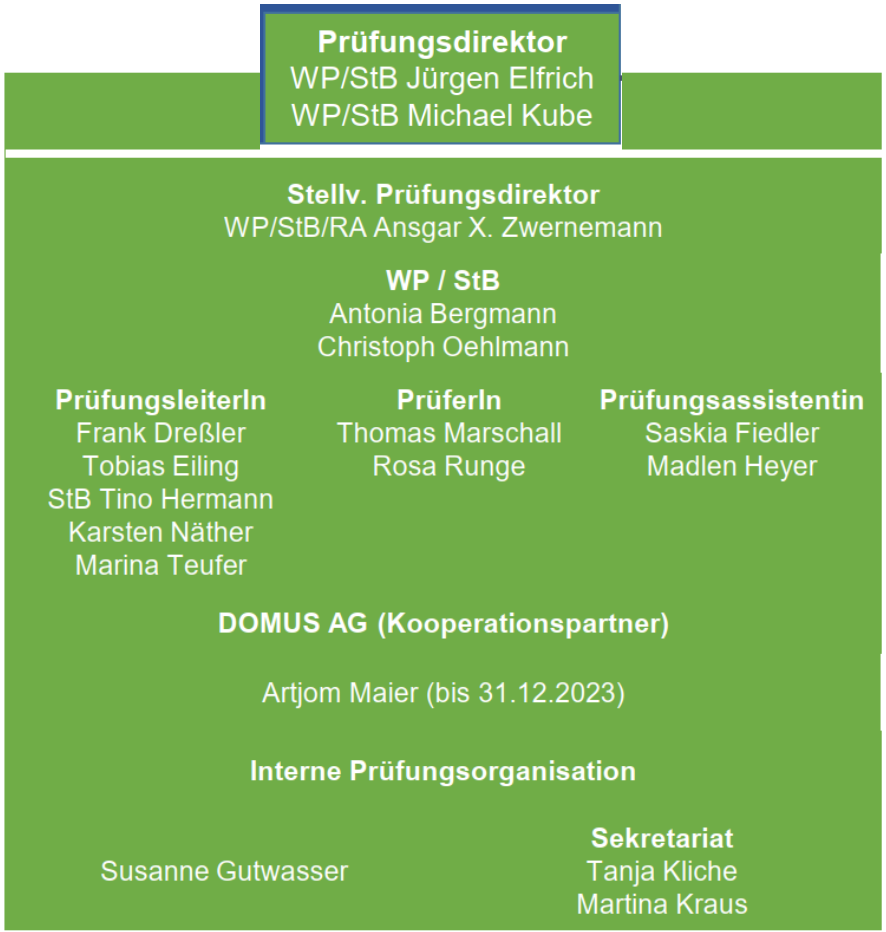
Punkte für Scoring	2	1	0
		Entwicklungs-beeinträchtigung	erhebliche Entwicklungs-beeinträchtigung/ potentielle Bestandsgefährdung
Leerstandsquote		> 10 %	> 15 %
Zinsdienst		> 30 %	> 40 %
Kapitaldienst		> 50 %	> 65 %
Eigenkapitalquote		< 20%	< 10 %
Cash-Flow zu Tilgungsdienst (Tilgungskraft)		< 1,5	<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

Präventionsmanagement



2. Bereich Prüfung

– Peer Review sowie Prüfungsplanung 2024



Peer Review

inhaltlich abgeschlossen am 5. Dezember 2023 mit einem sehr guten Ergebnis

Prüfungsplanung 2024

3. GoA - Einführung ISA

Gibt es in der Prüfungsorganisation Besonderheiten bei der Anwendung der GoA bei der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Abs. 2 GenG)?

Grundsatz

Mit dem Abschlussprüferaufsichtsreformgesetz (APAReG) im Jahr 2016 haben die Prüfverbände durch § 63 c Abs. 2 GenG die Verpflichtung zur Einhaltung der Berufsgrundsätze und die Beachtung der *Prüfungsstandards* explizit in ihre Satzungen aufgenommen.

Ausnahmen

1) Besonderheiten des Genossenschaftsgesetzes stehen der Anwendung eines Standards entgegen → Standards werden nicht oder nur eingeschränkt angewendet.
2) Die Prüfung geht über die in den GoA geregelte Jahresabschlussprüfung hinaus → Hier greift ergänzend die GdW Richtlinie der Genossenschaftlichen Pflichtprüfung

- **26 ISA [DE]** wurden vom HFA verabschiedet
  -> Ersetzen bisherige IDW PS

- **Umstellungsbedarf** insbesondere bezüglich der anzupassenden **Referenzen/Zitate** auf/von ISA-Übersetzungen (ISA [DE]) anstelle IDW PS sowie in einigen Fällen **abweichende/geänderte Begrifflichkeiten**

- Materielle Änderungen halten sich in Grenzen
  -> Ausnahmen

  ISA [DE] 315 (revised) – Risikobeurteilung

  ISA [DE] 540 (revised) – Schätzwerte

Nach ISA [DE] 315 (Revised 2019), Tz. 28, sind Risiken wesentlicher falscher Darstellungen auf Aussageebene für Arten von Geschäftsvorfällen, Kontensalden und Abschlussangaben zu beurteilen. …

Arten von Geschäftsvorfällen => GuV-Posten

Kontensalden => Bilanzposten

Abschlussangaben => gehören zu GuV- und Bilanzposten

…

In der Praxis ist es nach ISA [DE] 315 (Revised 2019) erforderlich, ausgehend von Bilanz- und GuV-Posten für die relevanten Aussagearten Risiken zu identifizieren bzw. zu beurteilen.

die aktuellen Prüffelder passen nicht zur erwarteten Gliederung der Risikoidentifikation => wesentliche Änderung

- Übernahme aus neuer Vorlage RET_neo
  - Kontogruppe FSA => Konten müssen in Kontogruppe FSA neu zugeordnet werden
  - Ordner zu Prüffeldern (Prüfprogramme u.a.) => Prüfprogramme müssen neu bearbeitet werden; einschl. Auswahl relevanter Prüfungshandlungen
  - Dokument FSA
- Übernahme aus Muster-Mandanten (Kopiervorlage Risiken und Kontrollen), soweit zutreffend
  - wesentliche Fehlerrisiken
  - Relevante Kontrollen
- Entfernen aus Mandanten
  - bisherige Risiken
  - bisherige Ordner zu alten Prüffeldern

-> Roboternutzung zur Umstellungsunterstützung?

4. - Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung

- Unternehmensplanung

Entwurfsfassung „nicht final!“

Vtw-Prüfung -

Checkliste: Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung
- hier Umgang mit gesetzlichen Neuerungen -

Ordnungsmäßigkeit GF

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.)

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.

3) **§ 30 Abs. 2 EWPBG - Vorhaltepflichten 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.

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?

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.

- 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

Ansprechpartner

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

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

Ansgar X. Zwernemann
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/
Rechtsanwalt
stellv. 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