

Jahresabschluss 2019 & Aktuelle Themen



Christian Gebhardt
Wirtschaftsprüfer
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

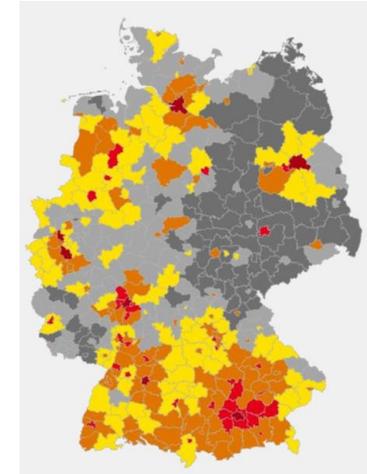
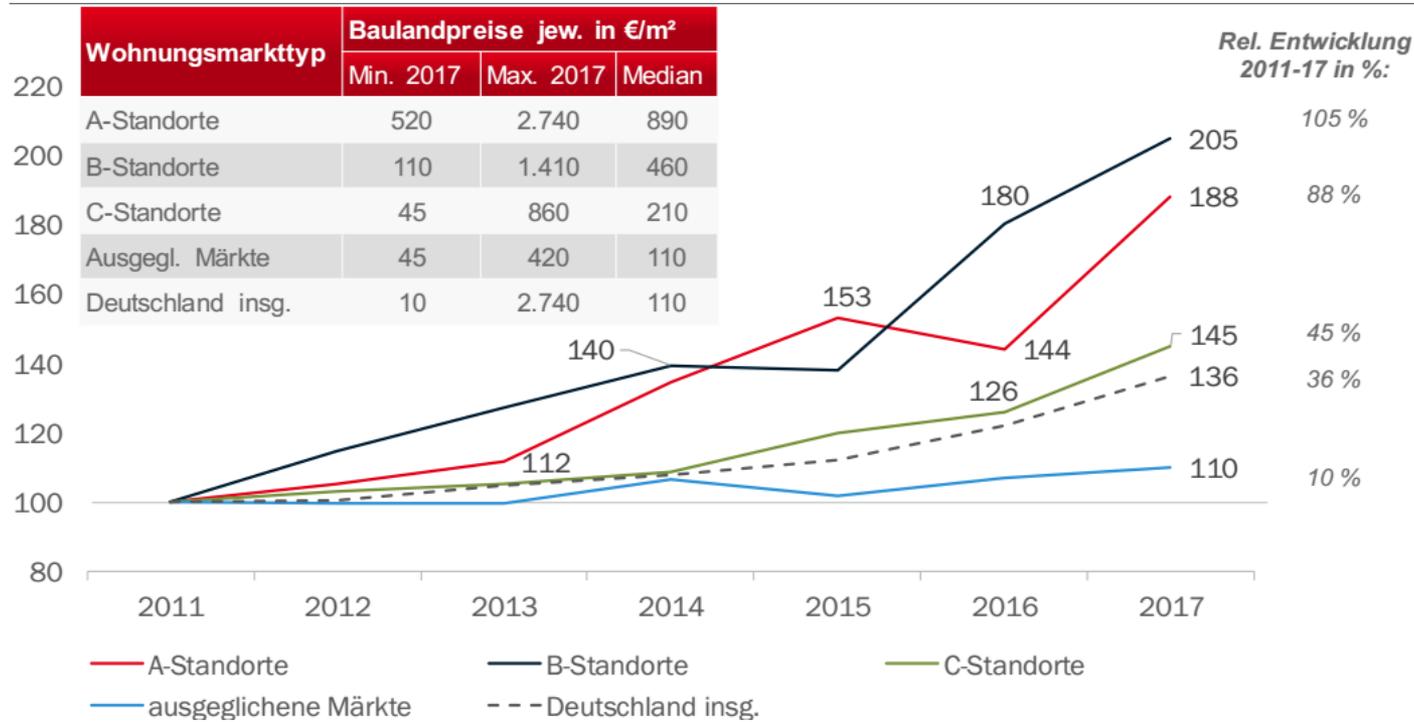
Jahresabschluss 2019 – Aktuelle Themen

1. Bewertungsfragen bei Neubauten
2. Bilanzierung von Erweiterungen
3. Update Lagebericht
4. Klimaschutzgesetze und CO₂-Bilanzierung
5. Unternehmenstrends und Digitalisierungsfäden



Bildquelle: Lechner Immobilien Development GmbH

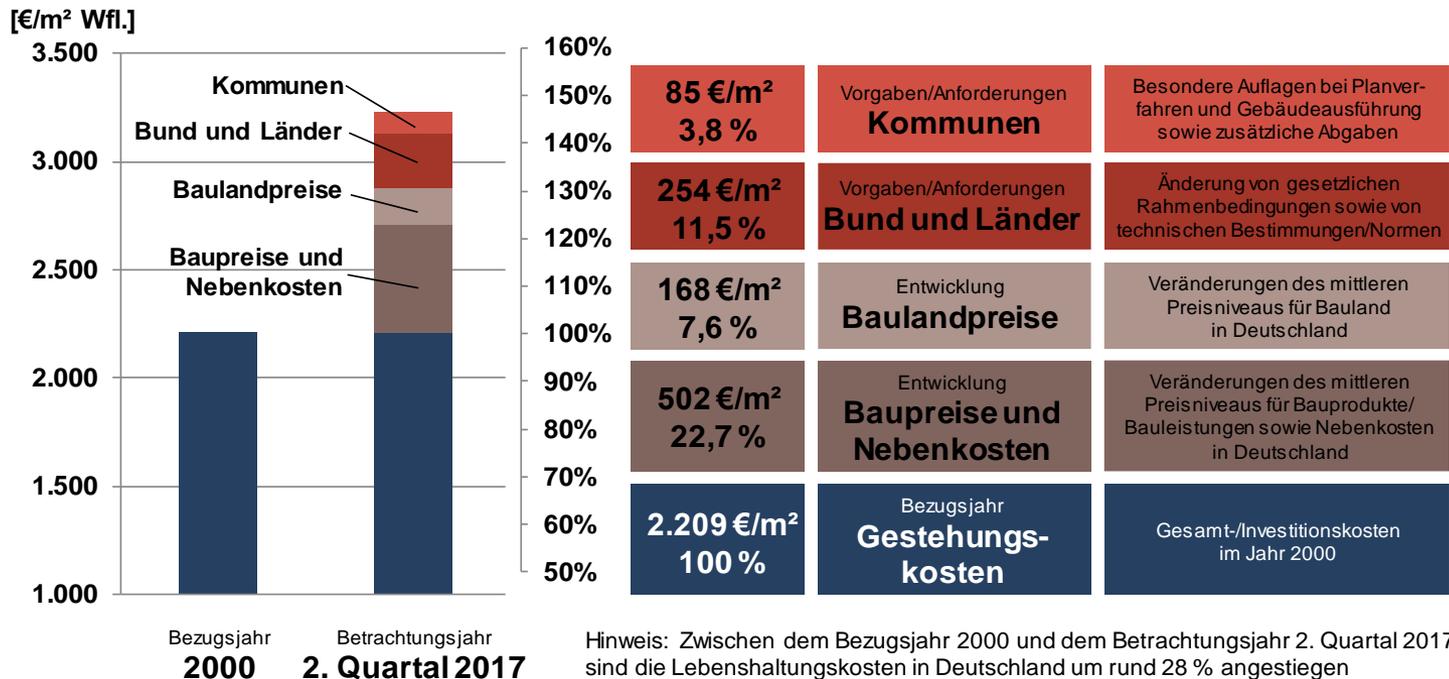
Entwicklung Baulandpreise



Quelle: Prognos 2017: Studie anlässlich des Wohnungsbautags 2017 im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau

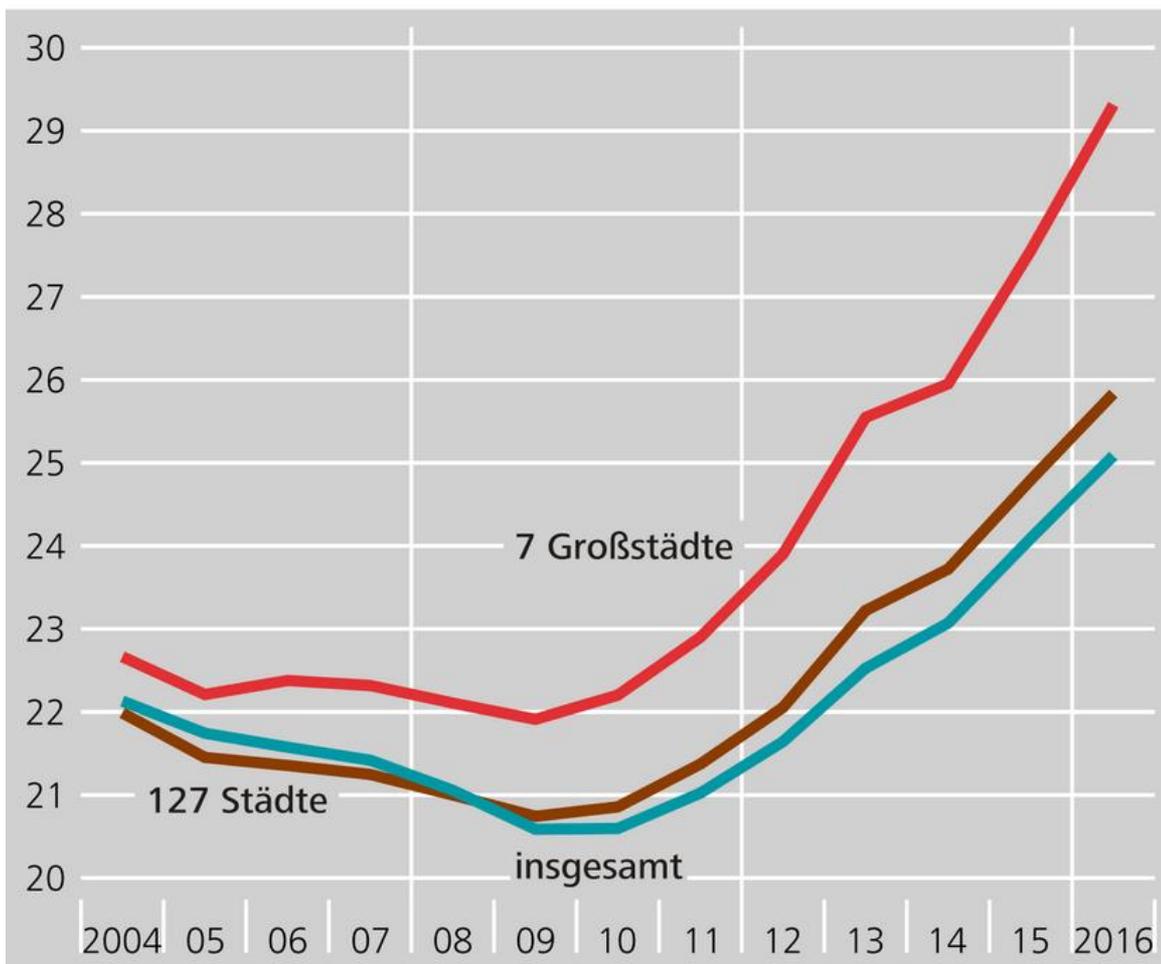
Entwicklung Baukosten

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude^{MFH}



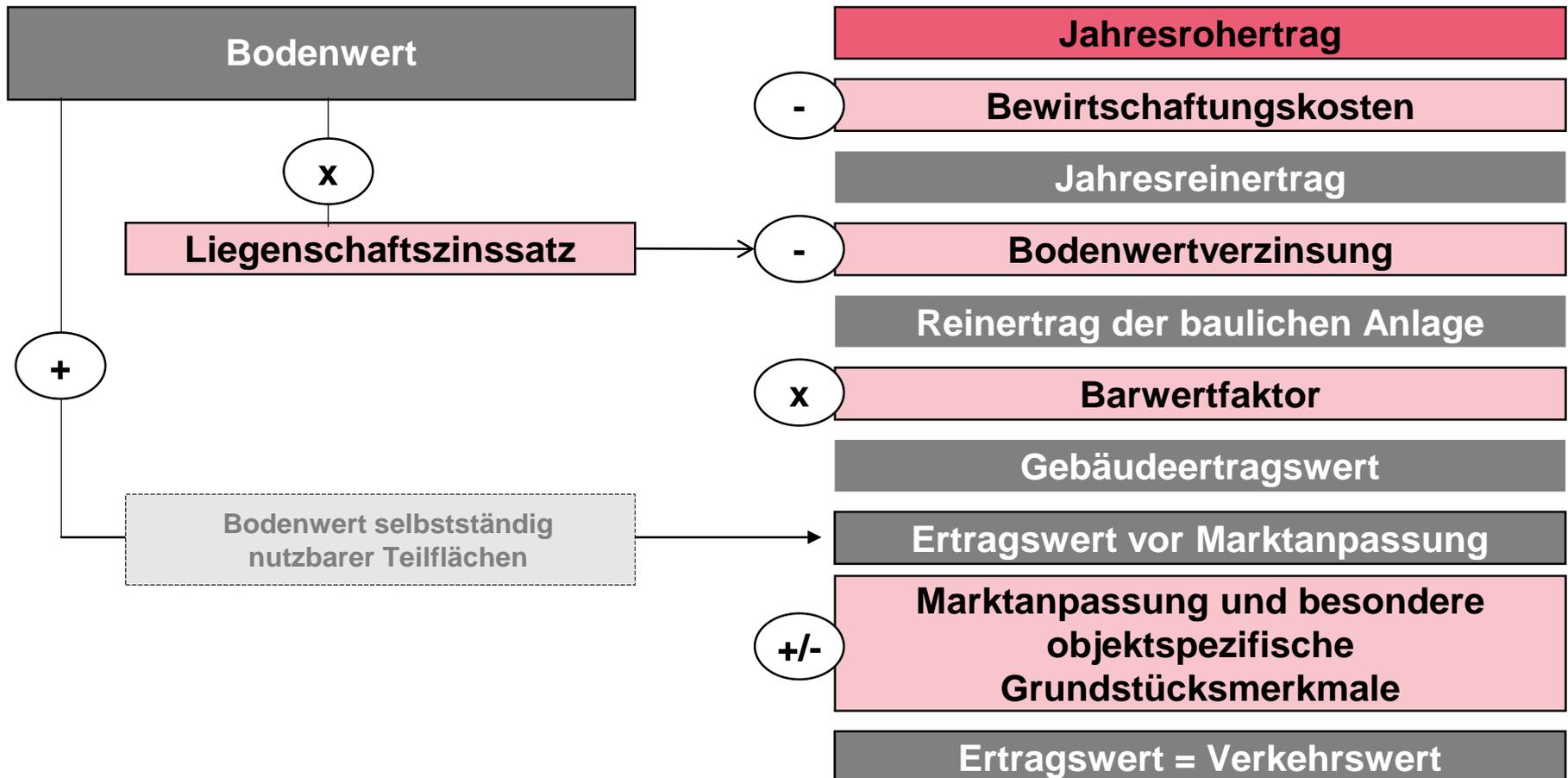
Quelle: „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“, ARGE Kiel, Pestel Institut, 01.03.2018

Liegenschaftszinssatz im Niedrigzinsumfeld



- Seit Beginn dieses Jahrzehnts sind die **Kaufpreis/ Jahresmietenverhältnisse** in weiten Teilen des Landes deutlich **angewachsen**.
- Zum **Erwerb einer Eigentumswohnung** müssen im bundesweiten Durchschnitt derzeit knapp **25 Jahresmieten** aufgewendet werden.
- In den **sieben größten Städten** sind es im Durchschnitt gut **29,4**.

Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV (Allgemeines Verfahren)



Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz

Anlagevermögen: Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen: Bewertung bei nicht dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen/ Umlaufvermögen: Zum Verkauf vorgesehene Immobilien
subjektiver Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert
Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Einheitlicher Vermögensgegenstand

Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz

Folgebewertung – dauernde Wertminderung

- **Niedrigerer beizulegender Wert bei dauerhafter Nutzungsabsicht**
 - Ermittlung des subjektiven Immobilienwerts am Stichtag
 - Soweit subjektiver Immobilienwert > intersubjektiver nachprüfbarer Immobilienwert
 - Beruht der Mehrwert auf Synergien, die bereits zum Kaufzeitpunkt vorhanden waren?
 - Wenn ja: Sind diese Synergien noch werthaltig?
 - Wenn ja: subjektiver Immobilienwert = beizulegender Wert
 - Wenn nein: intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert maßgeblich

Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz

- **Kriterien einer dauernden Wertminderung bei Gebäuden**
 - Beizulegender Wert liegt erheblich unter dem Buchwert und
 - die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend
- **Negativabgrenzung**
 - Innerhalb eines Zeitraumes von **3 bis 5 Jahren** erreicht der sich bei planmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert des Bilanzstichtages
 - U. U. Verlängerung des Beurteilungszeitraumes auf **10 Jahre**, wenn Gebäude eine besonders lange (voraussichtliche) Restnutzungsdauer besitzt, in der Regel mindestens **40 Jahre**

Beispiel

Ein Wohnungsunternehmen erstellt ein Wohngebäude auf einem Grundstück, das vor 30 Jahre angeschafft wurde und damals Bauerwartungsland war.

Grundstück: 1.000 m², ursprünglich AK 20 EUR/m²
urspr. AK = **BW am 31.12.2019 = 20.000,00 EUR**
Bodenrichtwert 2019: 400 EUR/m²

Gebäude: 24 WE mit insgesamt 1.500 m² WFL
(Fertigstellung Ende Juni 2019)
HK = 4.500.000,00 EUR (3.000 EUR/m²)

Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie am 31.12.2019 nach ImmoWertV auf Basis einer nachhaltig erzielbaren Miete von 10 EUR/m² und einem Liegenschaftszins (LGZ) von 3,5 %.

Ergebnis: Verkehrswert zum 31.12.2019: 4.000.000 EUR

Beispiel

Handelsrechtlich sind Grundstück und Gebäude 2 Vermögensgegenstände.
Deshalb muss der Ertragswert der Gesamtimmobilie aufgeteilt werden.

Aufteilung des Verkehrswertes nach ImmoWertV

Bodenwert: 400.000 EUR (BW 20.000 EUR)

Gebäudeertragswert: 3.600.000 EUR (BW 4.500.000 EUR)

4.000.000 EUR (BW 4.520.000 EUR)

Diese Aufteilung ist für handelsrechtliche Zwecke nicht geeignet!

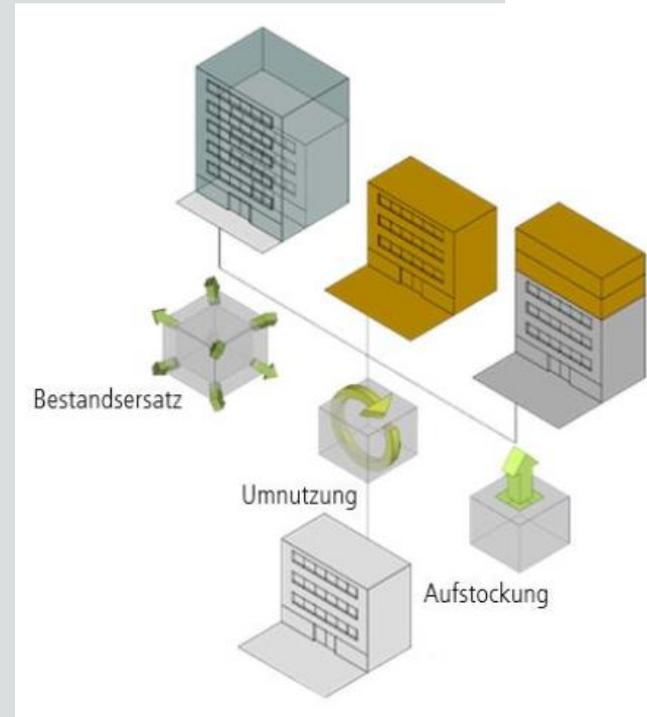
<u>Verfahren der Repartition</u>		%	auf Verkehrswert von 4.000.000 EUR gerechnet
Bodenwert	400.000 EUR	8 %	320.000 EUR
Gebäudeherstellungswert	<u>4.500.000 EUR</u>	92 %	<u>3.680.000 EUR</u>
	<u>4.900.000 EUR</u>		<u>4.000.000 EUR</u>

Exkurs: Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten nach IDW RS HFA 31

- **Zeitraum der Herstellung und Aktivierung?**
- Konkretisierung des zu bewertenden Vermögensgegenstands erst nach Beendigung der Aufstellung des Abschlusses
- Bisher angefallene Aufwendungen für Vorbereitungsmaßnahmen wurden in der betreffenden Periode als Aufwand erfasst
- **Aufwendungen dürfen nach IDW RS HFA 31 in späteren Perioden nicht aktiviert werden (Kein Spielraum für Bilanzpolitik mehr!).**
- **Praxistipp:** Aktivierung von Bauvorbereitungskosten nach Formblattverordnung unter A.II.9.
- Prüfung im Folgejahr, ob Aktivierungsvoraussetzungen noch gegeben sind.

Jahresabschluss 2019 – Aktuelle Themen

1. Bewertungsfragen bei Neubauten
- 2. Bilanzierung von Erweiterungen**
3. Update Lagebericht
4. Klimaschutzgesetze und CO₂-Bilanzierung
5. Unternehmenstrends und Digitalisierungsleitfaden



Bilanzierung von kombinierten Modernisierungs-, Aufstockungs- und Neubaumaßnahmen

Sachverhalt:

- Ein Wohnungsunternehmen beabsichtigt, eine kombinierte Modernisierungs-, Aufstockungs- und Neubaumaßnahme durchzuführen.
- Hierbei sollen zunächst zwei bestehende Baukörper durch einen Neubau miteinander verbunden werden.
- Gleichzeitig ist die Aufstockung der Bestandsgebäude um eine Etage (Penthouse) geplant.
- Des Weiteren sollen die Bestandsgebäude energetisch saniert werden.

Frage:

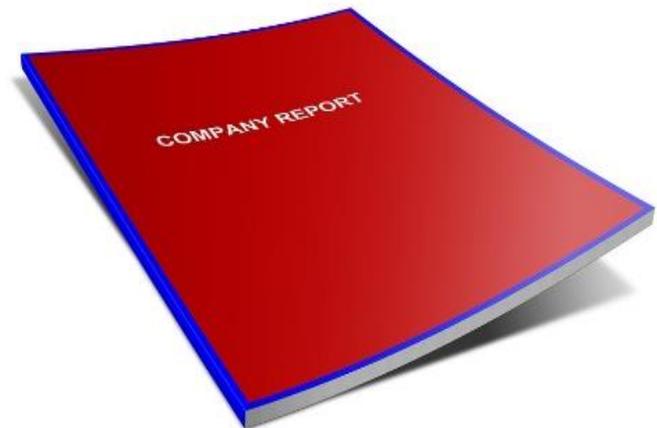
- Liegt ein einheitlicher (neuer, anderer) Vermögensgegenstand nach der kombinierten Modernisierungs-, Aufstockungs- und Neubaumaßnahme vor?
- Wie ist die Restnutzungsdauer einzuschätzen?

Bilanzierung von kombinierten Modernisierungs-, Aufstockungs- und Neubaumaßnahmen

- Bei der Erweiterung eines Gebäudes stellt der IDW RS IFA 1 nicht auf die Wesentlichkeit der Erweiterung ab.
- Auch geringfügige Erweiterungen können zu Herstellungskosten führen.
- Um die Voraussetzungen eines neuen/ anderen Vermögensgegenstands zu erfüllen, ist aber ein Bezug zu einer wesentlichen Verbesserung des gesamten Gebäudes erforderlich.
- Nach IDW RS IFA 1 Tz. 10 ist eine wesentliche Verbesserung gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotenzial) im Ganzen deutlich erhöht wird.
- **Schlussfolgerung: Wenn die Neubauteile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben, ist von einem neuen Vermögensgegenstand auszugehen.**
- Geht man von der Annahme aus, dass ein neues Gebäude entstanden ist, muss die Nutzungsdauer neu festgelegt werden.

Jahresabschluss 2019 – Aktuelle Themen

1. Bewertungsfragen bei Neubauten
2. Bilanzierung von Erweiterungen
- 3. Update Lagebericht**
4. Klimaschutzgesetze und CO₂-Bilanzierung
5. Unternehmenstrends und Digitalisierungsleitfaden



§ 289 HGB – Wie alles begann:

Sechster Titel. Lagebericht

§ 289

(1) Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Kapitalgesellschaft so darzustellen, daß ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

(2) Der Lagebericht soll auch eingehen auf:

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluß des Geschäftsjahrs eingetreten sind;
2. die voraussichtliche Entwicklung der Kapitalgesellschaft;
3. den Bereich Forschung und Entwicklung.

§ 289 - § 289 f HGB aktuelle Fassung

Sechster Titel Lagebericht

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289 Inhalt des Lageberichts

(1) Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Er hat eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft zu enthalten. In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben zu erläutern. Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern; zugrunde liegende Annahmen sind anzugeben. Die Mitglieder des vertretungsberechtigten Organs einer Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264 Abs. 2 Satz 3 haben zu versichern, dass nach bestem Wissen im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken im Sinne des Satzes 4 beschrieben sind.

(2) Im Lagebericht ist auch einzugehen auf:

- a) die Risikomanagementziele und -methoden der Gesellschaft einschließlich ihrer Methoden zur Absicherung aller wichtigen Arten von Transaktionen, die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfasst werden, sowie
 - b) die Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist,
- jeweils in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten durch die Gesellschaft und sofern dies für die Beurteilung der Lage oder der voraussichtlichen Entwicklung von Belang ist;
- den Bereich Forschung und Entwicklung sowie
 - bestehende Zweigniederlassungen der Gesellschaft.
- (weggefallen)

Sind im Anhang Angaben nach § 160 Absatz 1 Nummer 2 des Aktiengesetzes zu machen, ist im Lagebericht darauf zu verweisen.

- Bei einer großen Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 3) gilt Absatz 1 Satz 3 entsprechend für nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, wie Informationen über Umwelt- und Arbeitnehmerbelange, soweit sie für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung sind.
- Kapitalgesellschaften im Sinn des § 264d haben im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben.

Fußnote

+++ § 289: Zur Anwendung vgl. Art. 75 Abs. 1 HGBEG +++

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289a Ergänzende Vorgaben für bestimmte Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien

(1) Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien, die einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes durch von ihnen ausgegebene stimmberechtigte Aktien in Anspruch nehmen, haben im Lagebericht außerdem anzugeben:

- die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals unter gesondertem Ausweis der mit jeder Gattung verbundenen Rechte und Pflichten und des Anteils am Gesellschaftskapital;
- Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, auch wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern ergeben können, soweit sie dem Vorstand der Gesellschaft bekannt sind;
- direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten;
- die Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verliehen, und eine Beschreibung dieser Sonderrechte;
- die Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben;
- die gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung;
- die Befugnisse des Vorstands insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen;
- wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen,

9. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder mit Arbeitnehmern getroffen sind.

Die Angaben nach Satz 1 Nummer 1, 3 und 9 können unterbleiben, soweit sie im Anhang zu machen sind. Sind Angaben nach Satz 1 im Anhang zu machen, ist im Lagebericht darauf zu verweisen. Die Angaben nach Satz 1 Nummer 8 können unterbleiben, soweit sie geeignet sind, der Gesellschaft einen erheblichen Nachteil zuzufügen; die Angabepflicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

(2) Eine börsennotierte Aktiengesellschaft hat im Lagebericht auch auf die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft für die in § 285 Nummer 9 genannten Gesamtbücherei zugehen. Werden dabei auch Angaben entsprechend § 285 Nummer 9 Buchstabe a Satz 3 bis 8 gemacht, können diese im Anhang unterbleiben.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289b Pflicht zur nichtfinanziellen Erklärung; Befreiungen

(1) Eine Kapitalgesellschaft hat ihren Lagebericht um eine nichtfinanzielle Erklärung zu erweitern, wenn sie die folgenden Merkmale erfüllt:

- die Kapitalgesellschaft erfüllt die Voraussetzungen des § 267 Absatz 3 Satz 1,
- die Kapitalgesellschaft ist kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d und
- die Kapitalgesellschaft hat im Jahresdurchschnitt mehr als 500 Arbeitnehmer beschäftigt.

§ 267 Absatz 4 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Wenn die nichtfinanzielle Erklärung einen besonderen Abschnitt des Lageberichts bildet, darf die Kapitalgesellschaft auf die an anderer Stelle im Lagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Angaben verweisen.

(2) Eine Kapitalgesellschaft im Sinne des Absatzes 1 ist unbeschadet anderer Befreiungsvorschriften von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung befreit, wenn

- die Kapitalgesellschaft in den Konzernlagebericht eines Mutterunternehmens einbezogen ist und
- der Konzernlagebericht nach Nummer 1 nach Maßgabe des nationalen Rechts eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum im Einklang mit der Richtlinie 2013/34/EU aufgestellt wird und eine nichtfinanzielle Konzernklärung enthält.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Mutterunternehmen im Sinne von Satz 1 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 15 Absatz 3 oder nach Maßgabe des nationalen Rechts eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum im Einklang mit der Richtlinie 2013/34/EU erstellt und öffentlich zugänglich macht. Ist eine Kapitalgesellschaft nach Satz 1 oder 2 von der Pflicht zur Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung befreit, hat sie dies in ihrem Lagebericht mit einer Erläuterung anzugeben, welches Mutterunternehmen den Konzernbericht oder den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht öffentlich zugänglich macht und wo der Bericht in deutscher oder englischer Sprache offengelegt oder veröffentlicht ist.

(3) Eine Kapitalgesellschaft im Sinne des Absatzes 1 ist auch dann von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung befreit, wenn die Kapitalgesellschaft für dasselbe Geschäftsjahr einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht außerhalb des Lageberichts erstellt und folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- der gesonderte nichtfinanzielle Bericht umfasst die inhaltlichen Vorgaben nach § 289c und
- die Kapitalgesellschaft macht den gesonderten nichtfinanziellen Bericht öffentlich zugänglich durch
 - Offenlegung zusammen mit dem Lagebericht nach § 325 oder
 - Veröffentlichung auf der Internetseite der Kapitalgesellschaft spätestens vier Monate nach dem Abschlussstichtag und mindestens für zehn Jahre, sofern der Lagebericht auf diese Veröffentlichung unter Angabe der Internetseite Bezug nimmt.

Absatz 1 Satz 3 und die §§ 289d und 289e sind auf den gesonderten nichtfinanziellen Bericht entsprechend anzuwenden.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289c Inhalt der nichtfinanziellen Erklärung

(1) In der nichtfinanziellen Erklärung im Sinne des § 289b ist das Geschäftsmodell der Kapitalgesellschaft kurz zu beschreiben.

(2) Die nichtfinanzielle Erklärung bezieht sich darüber hinaus zumindest auf folgende Aspekte:

- Umweltbelange, wobei sich die Angaben beispielsweise auf Treibhausgasemissionen, den Wasserverbrauch, die Luftverschmutzung, die Nutzung von erneuerbaren und nicht erneuerbaren Energien oder den Schutz der biologischen Vielfalt beziehen können,
- Arbeitnehmerbelange, wobei sich die Angaben beispielsweise auf die Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Geschlechtergleichstellung ergriffen wurden, die Arbeitsbedingungen, die Umsetzung der grundlegenden Überbremen der Internationalen Arbeitsorganisation, die Achtung der Rechte der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, informiert und konsultiert zu werden, den sozialen Dialog, die Achtung der Rechte der Gewerkschaften, den Gesundheitsschutz oder die Sicherheit am Arbeitsplatz beziehen können,
- Sozialbelange, wobei sich die Angaben beispielsweise auf den Dialog auf kommunaler oder regionaler Ebene oder auf die zur Sicherstellung des Schutzes und der Entwicklung lokaler Gemeinschaften ergriffenen Maßnahmen beziehen können,

- der bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die für die Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft von Bedeutung sind,
- soweit es für das Verständnis erforderlich ist, Hinweisen auf im Jahresabschluss ausgewiesene Beträge und zusätzliche Erläuterungen dazu.

(4) Wenn die Kapitalgesellschaft in Bezug auf einen oder mehrere der in Absatz 2 genannten Aspekte kein Konzept verfolgt, hat sie dies anstelle der auf den jeweiligen Aspekt bezogenen Angaben nach Absatz 3 Nummer 1 und 2 in der nichtfinanziellen Erklärung klar und begründet zu erläutern.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289d Nutzung von Rahmenwerken

Die Kapitalgesellschaft kann für die Erstellung der nichtfinanziellen Erklärung nationale, europäische oder internationale Rahmenwerke nutzen. In der Erklärung ist anzugeben, ob die Kapitalgesellschaft für die Erstellung der nichtfinanziellen Erklärung ein Rahmenwerk genutzt hat und, wenn dies der Fall ist, welches Rahmenwerk genutzt wurde, sowie anderfalls, warum kein Rahmenwerk genutzt wurde.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289e Weglassen nachteiliger Angaben

(1) Die Kapitalgesellschaft muss in die nichtfinanzielle Erklärung ausnahmsweise keine Angaben zu künftigen Entwicklungen oder Belangen, über die Verhandlungen geführt werden, aufnehmen, wenn

- die Angaben nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der Mitglieder des vertretungsberechtigten Organs der Kapitalgesellschaft geeignet sind, der Kapitalgesellschaft einen erheblichen Nachteil zuzufügen, und
- das Weglassen der Angaben ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes und ausgewogenes Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses, der Lage der Kapitalgesellschaft und der Auswirkungen ihrer Tätigkeit nicht verhindert.

(2) Macht eine Kapitalgesellschaft von Absatz 1 Gebrauch und entfallen die Gründe für die Nichtaufnahme der Angaben nach der Veröffentlichung der nichtfinanziellen Erklärung, sind die Angaben in die darauf folgende nichtfinanzielle Erklärung aufzunehmen.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 289f Erklärung zur Unternehmensführung

(1) Börsennotierte Aktiengesellschaften sowie Aktiengesellschaften, die ausschließlich andere Wertpapiere als Aktien zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes ausgeben haben und deren ausgegebene Aktien auf eigene Veranlassung über ein multilaterales Handelssystem im Sinne des § 2 Absatz 8 Satz 1 Nummer 8 des Wertpapierhandelsgesetzes gehandelt werden, haben eine Erklärung zur Unternehmensführung in ihren Lagebericht aufzunehmen, die dort einen gesonderten Abschnitt bildet. Sie kann auch auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht werden. In diesem Fall ist in den Lagebericht eine Bezugnahme aufzunehmen, welche die Angabe der Internetseite enthält.

(2) In die Erklärung zur Unternehmensführung sind aufzunehmen

- die Erklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes;
- relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden, nebst Hinweis, wo sie öffentlich zugänglich sind;
- eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammenarbeit und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, sind die Informationen auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich, kann darauf verwiesen werden;
- bei börsennotierten Aktiengesellschaften die Festlegungen nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes und die Angabe, ob die festgelegten Zielgrößen während des Bezugszeitraums erreicht worden sind, und wenn nicht, Angaben zu den Gründen;
- die Angabe, ob die Gesellschaft bei der Besetzung des Aufsichtsrats mit Frauen und Männern jeweils Mindestanteile im Bezugszeitraum eingehalten hat, und wenn nicht, Angaben zu den Gründen, sofern es sich um folgende Gesellschaften handelt:
 - börsennotierte Aktiengesellschaften, die auf Grund von § 96 Absatz 2 und 3 des Aktiengesetzes Mindestanteile einzuhalten haben oder
 - börsennotierte Europäische Gesellschaften (SE), die auf Grund von § 17 Absatz 2 oder § 24 Absatz 3 des SE-Ausführungsgesetzes Mindestanteile einzuhalten haben;
- bei Aktiengesellschaften im Sinne des Absatzes 1, die nach § 267 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 bis 5 große Kapitalgesellschaften sind, eine Beschreibung des Diversitätskonzepts, das im Hinblick auf die Zusammensetzung des vertretungsberechtigten Organs und des Aufsichtsrats in Bezug auf Aspekte wie beispielsweise Alter, Geschlecht, Bildungs- oder Berufshintergrund verfolgt wird, sowie der Ziele dieses Diversitätskonzepts, der Art und Weise seiner Umsetzung und der im Geschäftsjahr erreichten Ergebnisse.

(3) Auf börsennotierte Kommanditgesellschaften auf Aktien sind die Absätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(4) Andere Unternehmen, deren Vertretungsorgan und Aufsichtsrat nach § 36 oder § 52 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder nach § 76 Absatz 4 des Aktiengesetzes, auch in Verbindung mit § 34 Satz 2 und § 35 Absatz 3 Satz 1 des Versicherungsaufsichtsgesetzes, oder nach § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes, auch in Verbindung mit § 35 Absatz 3 Satz 1 des Versicherungsaufsichtsgesetzes, verpflichtet sind, Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festzulegen, haben in ihrem Lagebericht als gesonderten Abschnitt eine Erklärung zur Unternehmensführung mit den Festlegungen und Angaben nach Absatz 2 Nummer 4 aufzunehmen, Absatz 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend. Gesellschaften, die nicht zur Offenlegung eines Lageberichts verpflichtet sind, haben eine Erklärung mit den Festlegungen und Angaben nach Absatz 2 Nummer 4 zu erstellen und gemäß Absatz 1 Satz 2 zu veröffentlichen. Sie können diese Pflicht auch durch Offenlegung eines unter Berücksichtigung von Satz 1 erstellten Lageberichts erfüllen.

(5) Wenn eine Gesellschaft nach Absatz 2 Nummer 6, auch in Verbindung mit Absatz 3, kein Diversitätskonzept verfolgt, hat sie dies in der Erklärung zur Unternehmensführung zu erläutern.

Mustergliederung für den Lagebericht nach DRS 20

1. **Grundlagen des Unternehmens**
z. B. Geschäftsmodelle, Ziele und Strategien
2. **Wirtschaftsbericht**
 - a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - b) Geschäftsverlauf
 - c) Ertragslage
 - d) Finanzlage
 - e) Vermögenslage
 - f) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
3. **Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
4. **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Zulässige Prognosen

- **Punktprognose** (Angabe Zahlenwert)
z. B. „Wir erwarten einen Umsatz aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2020 von T€ 2.000“
- **Intervallprognose** (Angabe einer Bandbreite)
z. B. „Wir rechnen im Geschäftsjahr 2020 mit einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung zwischen T€ 1.900 und T€ 2.100“
- **Qualifiziert-komparative Prognose** (Angabe der Veränderung im Vergleich zum Istwert und deren Intensität)
z. B. „Wir erwarten im Geschäftsjahr 2020 einen leicht steigenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung“

2. Unzulässige Prognosen

- **Komparative Prognose** (Veränderung im Vergleich zum Istwert ohne Angabe von deren Intensität)
z. B. „Wir erwarten im Geschäftsjahr 2020 einen steigenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung“
- **Qualitative Prognose** (nur verbale Beschreibung)
z. B. „Wir erwarten im Geschäftsjahr 2020 einen zufriedenstellenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung“

Änderung des IDW PS 350

Stärke Betonung des risikoorientierten Prüfungsansatzes

Erstmalige Regelungen im Zusammenhang mit

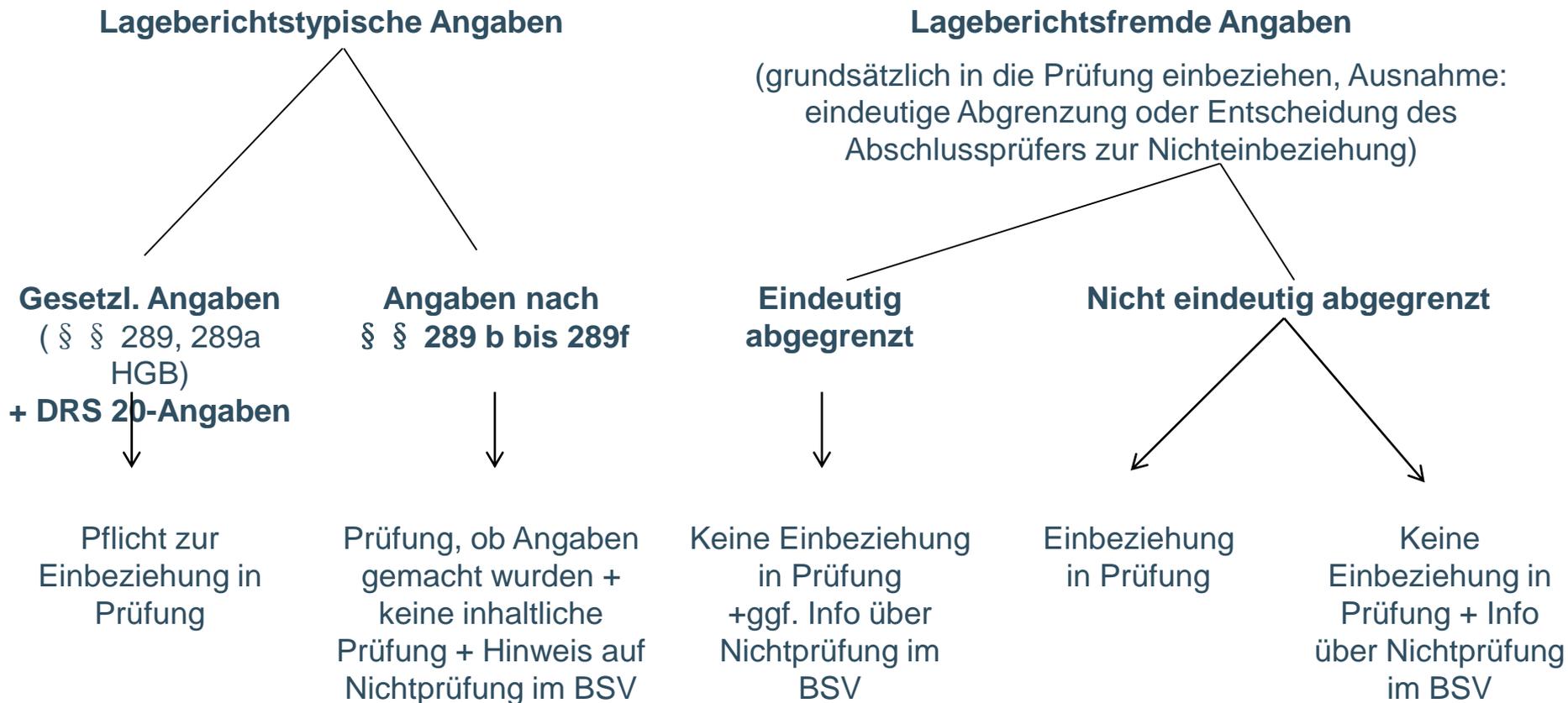
- lageberichtsforenden Angaben,
- nicht prüfaren Angaben sowie
- Querverweisen

Anpassung des Bestätigungsvermerkes

- neuer MusterBV für GJ ab 2018

Änderungen nach IDW PS 350

Prüfbare Lageberichtsangaben



Änderungen nach IDW PS 350

Zusammenfassung

Prognosebericht

Dokumentation von Vorkehrungen und Maßnahmen zur Prognoseermittlung

System zur Aufstellung des Lageberichts

Prozess ist zu dokumentieren

Lageberichtsfremde Angaben

gesonderte Darstellung unter eigener Überschrift

Nicht prüfbare Angaben

Angaben prüfbar gestalten oder gesonderte Darstellung

Erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre mit Beginn nach dem 15.12.2018!

Jahresabschluss 2019 – Aktuelle Themen

1. Bewertungsfragen bei Neubauten
2. Bilanzierung von Erweiterungen
3. Update Lagebericht
- 4. Klimaschutzgesetze und CO2-Bilanzierung**
5. Unternehmenstrends und Digitalisierungsfaden



Verbindlichkeiten nach Bundesklimaschutzgesetz

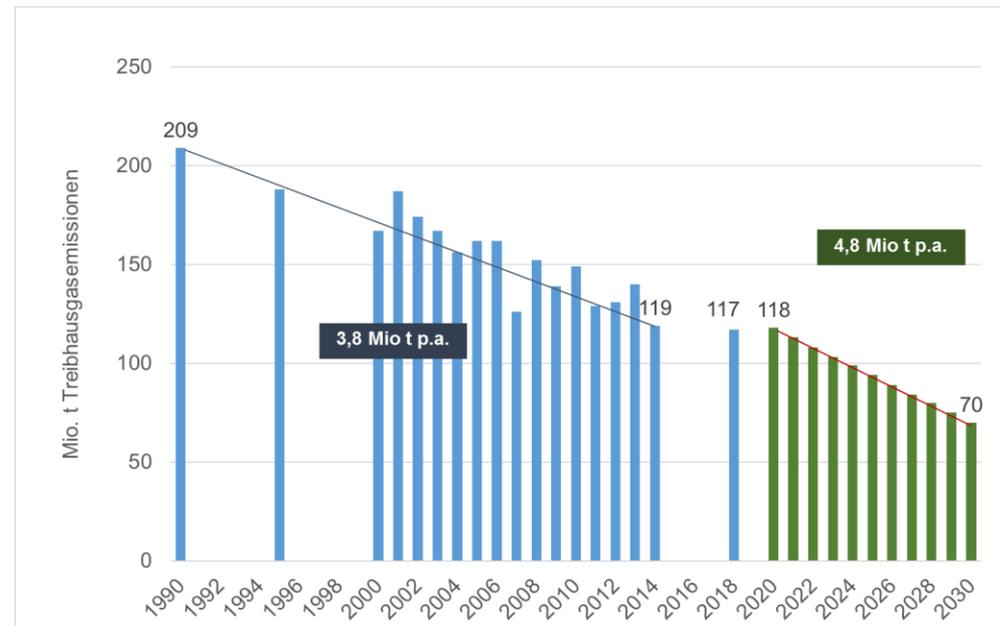
Verbändeanhörung für ausgewählte Verbände 05.10.2019 – 08.10.2019 10:00

Kabinettsbeschluss 09.10.2019

- Richtet sich an den Bund
- Ermächtigungsgrundlage für Klimaprogramm 2030
- Gesetzliche jährliche Obergrenzen für THG-Emissionen in den Sektoren bis 2030
- Monitoring/Nachsteuerung verankert
- Zertifikatezukauf aus anderen EU-Ländern erlaubt

Geszentwurf ist im politischen Prozess (Bundesrat, Bundestag)

Entwicklung der Treibhausgasemissionen / Sektor Gebäude



Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm 2030

Bundes-Klimaschutzgesetz KSG (Kabinettsbeschluss vom 09.10.2019/ 6.11. öff. Anh.)

Klimaschutzprogramm 2030 (Kabinett 09.10.2019)

CO₂-Bepreisung

Gesetz über ein nationales Emissionshandelssystem für Brennstoffemissionen
23.10. 2019 Kabinett

Entlastung

Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms im Steuerrecht **16.10. Kab.**

Senkung der EEG-Umlage:
2021 um 0,25 ct/kWh, 2023 um 0,625 ct/kWh

Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz – WoGCO₂BepreEntlG
29.10.2019 Ref.E.

Prüfung begrenzte Umlagefähigkeit CO₂-Preis

Gebäude

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG):
- 10% höhere Fördersätze für EH
- Boni für erneuerbare Energien,
- Zuschüsse für mehr Adressaten
- 40% Austauschprämie für Ölheizungen

Förderung der seriellen Sanierung, Aufstockung energetische Stadtsanierung

Prüfauftrag Mieterstrom

Nächste Überprüfung energetischer Standards 2023
GEG 23.10. 2019 Kabinett

Monitoring / Nachsteuerung

Zulässige Jahres-Emissionsmengen für Gebäude für die Jahre 2020 (118 Mio.t) bis 2030 (70 Mio. t)

Eingehalten?

Ja

OK

Nein

Sonderprogramm der betroffenen Ministerien
2021–2025: Zukauf aus anderen EU-Staaten erlaubt
Ab 2026: Begrenzung Zertifikate, Auktion

Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Verkehr und Wärme

- nationales Emissionshandelssystem (nEHS)
erfasst die Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brenn- und Kraftstoffe, insbesondere Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin, Diesel
- Unternehmen, die die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, müssen Zertifikate kaufen
- Zertifikate erhalten 2021 bis 2025 einen Festpreis und sind nicht in der Menge begrenzt
- Ab 2026: Festlegung einer maximalen Emissionsmenge, Auktionierung, Preisminimum und -maximum

Prüfauftrag: begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung?

Auswirkungen des CO₂-Preises auf die Wärmeversorgung

Auswirkung bei 20 EUR/t

Jahr	EUR/t CO ₂	Energieträger	kg/kWh	Ct/kWh	Zuschlag Ct/kWh
2021	10	Heizöl	0,31	7,0	0,62
2022	20	Erdgas	0,24	5,0	0,48
2023	25	BHKW - Erdgas	0,24	5,0	0,48
2024	30	Braunkohle	0,43	5,0	0,86
2025	35	Fernwärme < 20 MW	Je nach Brennstoff und KWK-Anteil zwischen Braunkohle und „besser als Erdgas“		
2026	35..60	Fernwärme > 20 MW	sind bereits durch Emissionshandel abgedeckt		
2027 ff	offen	Wärmepumpe	Netzstrom: im Emissionshandel abgedeckt PV-Strom: kein CO ₂ -Preis BHKW-Strom aus Erdgas: siehe BHKW-Wärme		

Benchmarks für CO₂-Emissionen



Durchschnittliche GdW-Wohnung:

2 t CO₂ pro WE oder

33 kg CO₂ pro m² Wohnfläche

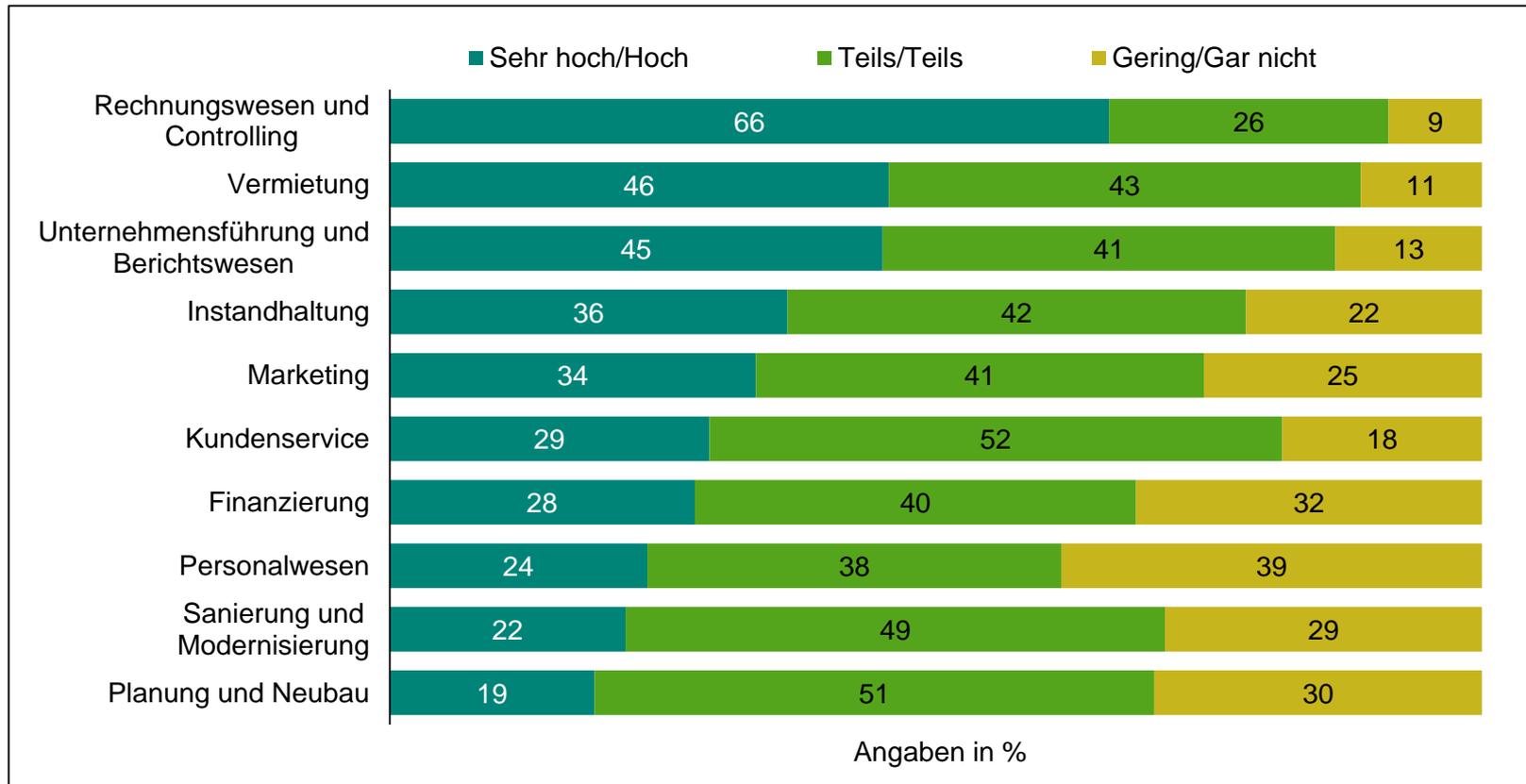
Jahresabschluss 2019 – Aktuelle Themen

1. Bewertungsfragen bei Neubauten
2. Bilanzierung von Erweiterungen
3. Update Lagebericht
4. Klimaschutzgesetze und CO2-Bilanzierung
- 5. Unternehmenstrends und Digitalisierungsleitfaden**



Digitale Prozesse – Chancen und Grenzen

Digitalisierungsgrad einzelner Kernaufgaben aus Sicht der Unternehmen



Quelle: GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018

VORGEHENSMODELL DIGITALISIERUNG

Prozesse optimieren

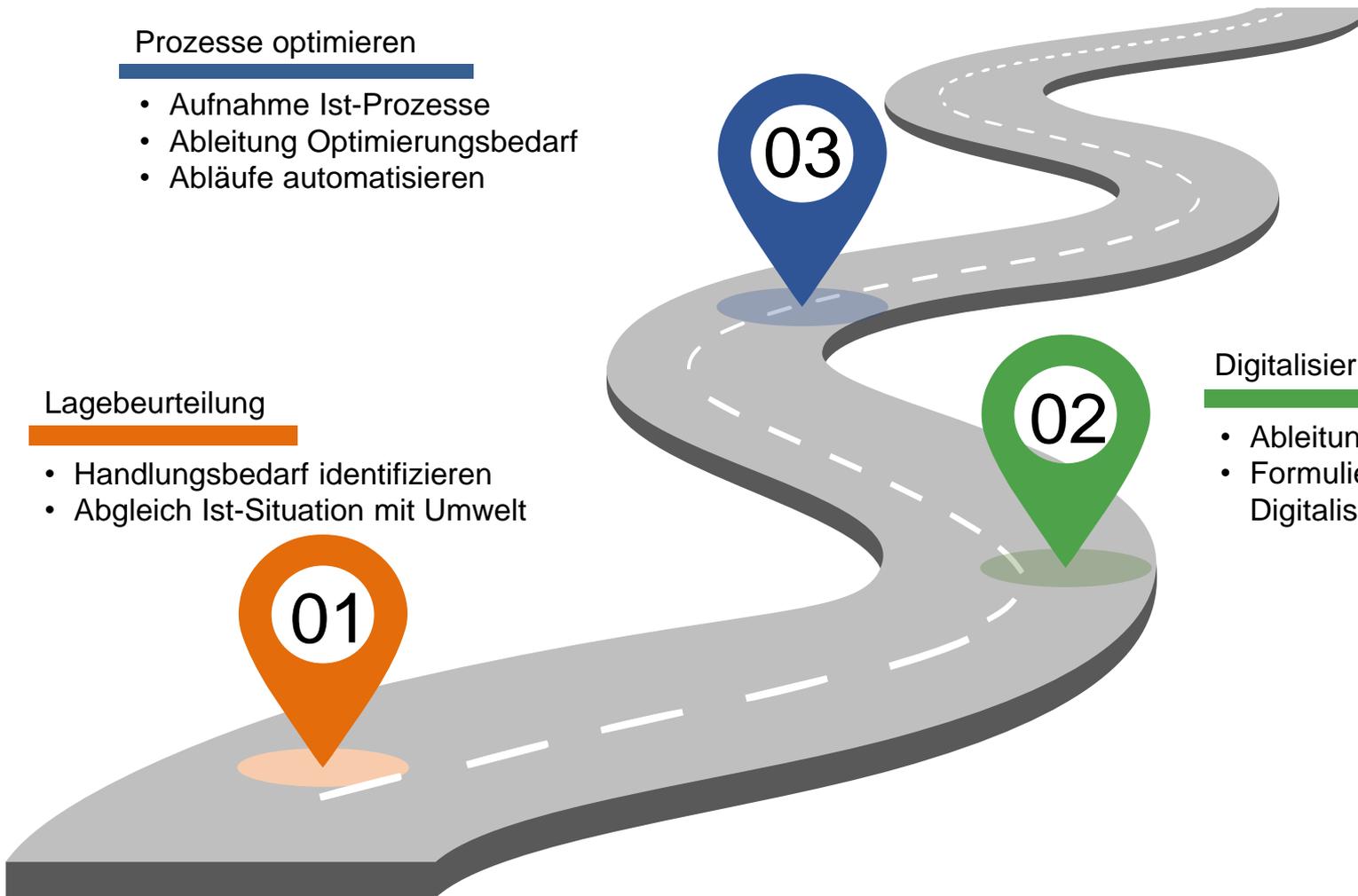
- Aufnahme Ist-Prozesse
- Ableitung Optimierungsbedarf
- Abläufe automatisieren

Lagebeurteilung

- Handlungsbedarf identifizieren
- Abgleich Ist-Situation mit Umwelt

Digitalisierungsstrategie

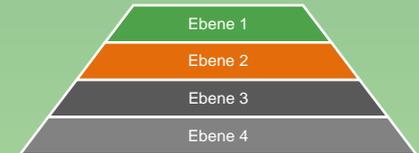
- Ableitung Zielbild
- Formulierung Digitalisierungsstrategie



ÜBERSICHT KERNPROZESSE



BEISPIEL KERNPROZESS BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG



Bilanz- und Steuerwissen DW Sonderheft 9

DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

SONDERHEFT 9

Artikelreihe in der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft 8/2018 bis 9/2019



AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Bilanz- und Steuerwissen

MARKT + MANAGEMENT

August 2018: Wann dienen Beteiligungen von
Genossenschaften dem Förderzweck? ▶ 2

September 2018: Pauschalierung der Ein-
kommensteuer bei Sachzuwendungen nach
§ 37b EStG ▶ 6

Oktober 2018: Warnung vor unseriösen
Anbietern – Kapitalanlagegenossenschaften
breiten sich aus ▶ 10

November 2018: Unternehmensbewertung
(Teil 1): Besonderheiten bei Wohnungsun-
ternehmen ▶ 14

Dezember 2018: Unternehmensbewertung
(Teil 2): Besonderheiten bei Wohnungsun-
ternehmen ▶ 16

Januar 2019: Unternehmensbewertung
(Teil 3): Besonderheiten bei Wohnungsun-
ternehmen ▶ 18

Februar 2019: Neuerungen bei der Prüfung nach
der Makler- und Bauträgerverordnung ▶ 20

März 2019: Alternative Finanzierungsinstru-
mente – Vor- und Nachteile ▶ 22

April 2019: Tax-Compliance-Management-
System: Wo steht die Praxis nach über zwei
Jahren? ▶ 24

Mai 2019: Die Bilanzierung von Rückstellungen
aus Bauverträgen ▶ 28

Juni 2019: Kooperatives Bauen – steuerliche
Einordnung gemeinschaftlicher Planungs-
Erschließungs- oder Bauherrentätigkeit ▶ 30

Juli 2019: Verdeckte Gewinnausschüttung bei
Mietenstopp? ▶ 34

August 2019: E-Mobilität in der Wohnungswirt-
schaft: Rahmenbedingungen und technische
Aspekte beim Laden von E-Mobilen ▶ 36

September 2019: Betriebskosten-Benchmark
2.0 – Kür oder Pflicht? ▶ 40