



Kurs für Geschäftsführer und Vorstände

Bereich Prüfung vtw

Januar 2025



1. Aktuelles
2. Präventionsmanagement
3. Erfordernis Migrationsprüfungen
4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung
5. Prüfungsschwerpunkte für Prüfungen ab 1. Januar 2025
6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz
7. aktuelle Herausforderungen – hier Personal und Organbesetzung
8. was noch wichtig ist...



1. Aktuelles

1. Aktuelles

Entwicklung des Bereichs Prüfung



² Qualifikation zur Leitung von Prüfungen



1. Aktuelles

Sachstand Prüfungsplanung

- **Prüfungsplan 2024**
 - grds. sind die Prüfungen durchgeführt und der Prüfungsplan wurde eingehalten
- **Prüfungsplan 2025**
 - analog der Vorjahre bemüht, die Prüfungen entsprechend der gewünschten Termine einzutakten
 - trotz Neueinstellungen im Jahr 2024 weiterhin sehr eng getaktet



2. Präventionsmanagement



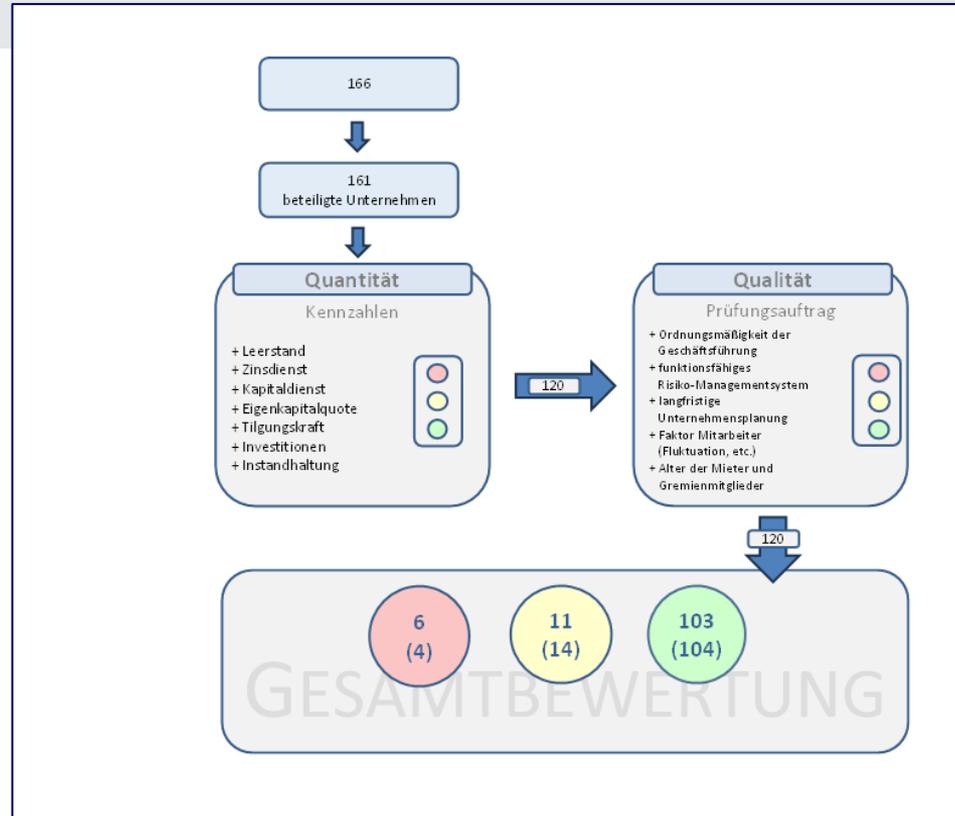
Durchschnittswerte je Kategorie und Kennzahl

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	4,9	10,3	4,1	7,3	24,2	37,9	2,2	1,6	70,1	45,8	25,8	18,0	14,3	11,8
501 - 1000	11,1	8,7	5,5	7,2	30,3	35,8	4,0	1,7	66,6	48,2	22,4	27,3	12,0	11,1
1001 - 2000	12,1	11,3	7,0	6,7	41,5	39,3	1,3	1,5	56,8	52,5	28,2	21,3	15,2	11,6
2001 - 4000	7,2	9,8	5,0	6,7	31,7	38,3	1,5	1,5	68,5	54,3	30,7	22,4	19,2	13,1
ab 4001	3,1	8,4	4,1	5,6	30,2	28,0	1,9	2,2	60,9	53,2	34,2	36,9	19,9	19,4
Ø Gesamt 2023	7,6	10,0	5,0	6,8	29,9	36,9	2,3	1,6	66,2	50,7	26,8	23,5	15,0	12,9
Ø Kennzahl 2023	8,5		5,7		32,5		2,0		60,4		25,5		14,2	
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 31.12.2015-2023; Jahresabschluss zum 31.12.2014-2022

Gesamtbewertung Scoring	14-11	10-7	6-0
Einzelbewertung 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
Gesamtbewertung quantitativ			

2. Präventionsmanagement 2024





3. Erfordernis Migrationsprüfungen

3. Erfordernis Migrationsprüfungen



- ergibt sich aus der Notwendigkeit, sicherzustellen, dass die Datenstrukturen und -formate des alten und des neuen IT-gestützten Rechnungslegungssystems richtig und vollständig erhoben wurden.
- Dies ist wichtig, um die Auswirkungen des Systemwechsels angemessen zu berücksichtigen.
- Der Prüfer hat das Migrationskonzept darauf zu beurteilen,
 - ob die Migrationstests plangemäß durchgeführt und nachvollziehbar dokumentiert wurden,
 - ob neben der Übernahme der Altdaten auch die vollständige und richtige Übernahme der notwendigen Bewegungs- und Steuerungsdaten getestet wurden sowie
 - ob bei der Migration Fehler aufgetreten sind und ob die sich daraus ergebende Fehlerbereinigung erfolgreich durchgeführt und getestet wurde.

3. Erfordernis Migrationsprüfungen



Neufassung des IDW Prüfungsstandards: Projektbegleitende Prüfung bei Einsatz von Informationstechnologie (IDW PS 850 n.F. (01.2022))

Stand: 24.01.2022⁽¹⁾

4.1 Gegenstand der projektbegleitenden Prüfung

29 Der projektbegleitende Prüfer hat Prüfungshandlungen durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit feststellen und beurteilen zu können, ob das IT-gestützte Rechnungslegungssystem den gesetzlichen Anforderungen – insb. den im *IDW RS FAIT 1* dargestellten Ordnungsmäßigkeits- und Sicherheitsanforderungen – entspricht. Zu diesem Zweck hat der projektbegleitende Prüfer zu beurteilen, ob Fehlerisiken, die zu wesentlichen falschen Angaben in der Rechnungslegung führen können, durch die Einrichtung eines wirksamen IT-Kontrollsystems verhindert bzw. aufgedeckt und korrigiert werden.

30 Hierzu ist festzustellen, ob

- die sich aus den anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften sowie aus den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung ergebenden Ordnungsmäßigkeits-, Sicherheits- und Kontrollanforderungen bei der Umsetzung des IT-Projekts beachtet wurden sowie
- ein angemessenes und wirksames IT-Kontrollsystem für das geänderte IT-gestützte Rechnungslegungssystem eingerichtet wurde.

31 Der projektbegleitende Prüfer hat zunächst ein Verständnis des Projektgegenstands und der Projektorganisation zu erlangen. Aufbauend auf den hierauf gerichteten Prüfungshandlungen ist die Angemessenheit der Projektergebnisse in den einzelnen Phasen im Rahmen einer Aufbauprüfung zu beurteilen und – soweit der Projektfortschritt dies erlaubt – eine Funktionsprüfung zu den wesentlichen durch das IT-Projekt eingeführten Kontrollen durchzuführen. Erst durch solche Funktionsprüfungen kann mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden, ob die für die Realisierung der Ordnungsmäßigkeits-, Sicherheits- und Kontrollanforderungen maßgeblichen Phasenziele erreicht wurden.

IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bei Einsatz von Informationstechnologie (IDW RS FAIT 1)

(Stand: 24.09.2002)⁽¹⁾

4.7.5 Datenmigrationsphase

83 Die **Migration** von Altdaten erfolgt auf Grundlage des im Rahmen der Umsetzung des IT-Projekts zu entwickelnden Datenmigrationskonzepts. Im Rahmen des Migrationskonzepts wird das Verfahren zur Übertragung der Altdaten auf das neue IT-gestützte Rechnungslegungssystem sowie die vom Unternehmen durchzuführenden Migrationstests festgelegt. Soweit eine Anpassung der Datenstrukturen oder Formate notwendig ist, muss das hierfür vorgesehene Verfahren zur vollständigen und richtigen Anpassung dargestellt werden.

84 Der projektbegleitende Prüfer hat das Migrationskonzept darauf zu beurteilen, ob die Datenstrukturen und -formate des alten und des neuen IT-gestützten Rechnungslegungssystems richtig und vollständig erhoben wurden und damit die Auswirkungen des Systemwechsels angemessen berücksichtigt werden.

85 Anhand der dokumentierten Testergebnisse ist zu beurteilen, ob

- die Migrationstests plangemäß durchgeführt und nachvollziehbar dokumentiert wurden,
- neben der Übernahme der Altdaten auch die vollständige und richtige Übernahme der notwendigen Bewegungs- und Steuerungsdaten getestet wurden sowie, ob
- bei der **Migration** Fehler aufgetreten sind und ob die sich daraus ergebende Fehlerbereinigung erfolgreich durchgeführt und getestet wurde.

86 Der projektbegleitende Prüfer hat die Datenmigration durch eigene Funktionstests zu prüfen. Diese kann er reduzieren, soweit er sich von der ordnungsgemäßen Durchführung der Datenmigration des Unternehmens im Rahmen des IT-Projekts überzeugen konnte.

3. Erfordernis Migrationsprüfungen



➤ Geplantes Vorgehen?

➤ Mitwirkung?

➤ Prüfungskosten?

vtw-Newsletter 37/2024

- 18.09.2024 -

Im Mitgliederbereich der Internetseite des vtw finden Sie weitere Bekanntmachungen und Termine. Für Anfragen und Hinweise stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Neues aus dem Bereich Prüfung

Wechsel des ERP-Systems – Erfordernis einer Migrationsprüfung

Gerade in letzter Zeit ist eine hohe Dynamik im Bereich der Anbieter von ERP-Systemen für die Wohnungswirtschaft zu verzeichnen. Dies hat bereits bzw. wird in einzelnen Unternehmen zu Überlegungen führen, das genutzte ERP-System zu wechseln.

Ein **Wechsel (Migration) des ERP-Systems** stellt für jedes Wohnungsunternehmen eine komplexe Aufgabenstellung dar. Die Verantwortlichkeit für die sachgerechte Planung, Organisation und Durchführung sowie die Überwachung des IT-Projektes, einschließlich einer ordnungsgemäßen IT-Datenmigration, liegt bei der Unternehmensleitung des Wohnungsunternehmens. Dies gilt ebenso für die Einrichtung und Anwendung geeigneter Anweisungen und Verfahren für die Organisation des Umstellungsprozesses.

Aus prüferischer Sicht ist der Wechsel des ERP-Systems im Rahmen einer **Migrationsprüfung** zu beurteilen. Diese Prüfung muss im Vorfeld der nach Migration erstmals anstehenden Jahresabschlussprüfung erfolgen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die Daten und Prozesse korrekt und vollständig von dem alten auf das neue System übertragen wurden. Hierzu zählen u.a. auch die Prüfung der

- Datenintegrität: Sicherstellen, dass alle Daten korrekt und unverändert übernommen werden.
- Prozesskontinuität: Gewährleisten, dass alle Geschäftsprozesse im neuen System reibungslos weiterlaufen.

!!! Um entsprechende Prüfungen im Prüfungsplan berücksichtigen zu können, bitten wir Sie, uns kurz via Mail (christoph.oehlmann@vtw) zu informieren, sofern bei ihrem Wohnungsunternehmen ein Wechsel des ERP-Systems geplant ist. Von Interesse für uns ist, von welchem System zu welchem System sie wechseln und der geplante Migrationszeitpunkt. !!!

Ihre **Ansprechpartner** für die Migration des ERP-Systems aus prüferischer Sicht sind **WP/StB Christoph Oehlmann** und **WP/StB Michael Kube**. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

3. Erfordernis Migrationsprüfungen



IDW PIONEER
PLAYGROUND



Ihre Frage

Welche Konsequenzen hat es für den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk der nachfolgenden Jahresabschlussprüfung, wenn bei einem erfolgten Wechsel des ERP-Systems keine Migrationsprüfung durchgeführt wird?

Ergebnis

Wenn bei einem erfolgten Wechsel des ERP-Systems keine Migrationsprüfung durchgeführt wird, können sich die Relevanz und Verlässlichkeit der bei vorhergehenden Abschlussprüfungen erlangten Prüfungsnachweise so weit beeinträchtigen, dass es sein kann, dass keine Grundlage mehr besteht, sich auf die Kontrollen zu verlassen. Dies kann dazu führen, dass der Abschlussprüfer die Ordnungsmäßigkeit der Daten und Kontrollen im neuen System nicht bestätigen kann. Infolgedessen könnte der Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss eingeschränkt oder versagt werden, wenn die Unsicherheiten oder Mängel wesentlich sind. Der Prüfungsbericht müsste dann entsprechend angepasst werden, um diese Unsicherheiten oder Mängel zu reflektieren.



4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung

4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung



64. vtw - Baufachtagung
06.11.2024 Ichtershausen

Aktuelles aus dem Bereich Energie und Klima



1. EPBD – das Wichtigste
2. GEG – neu seit 01.10.2024
3. AVBFernwärmeV
4. Nachhaltigkeitsberichterstattung
5. Klimaanpassung
6. ETS II und CO2-Preis

Anforderungen aus der Prüfung

- **Erforderlich:**
Bestandsaufnahme der CO2-Emissionen, Erarbeitung einer Klimastrategie, Einbindung in das Risikomanagementsystem
- **Warum?**
Klimaschutzgesetzgebung mit dem Nullemissionsziel im Jahr 2045
Finanzierungsbereich (EU-Taxonomie),
EU-Gebäuderichtlinie,
Nichtumlagefähigkeit der CO2-Kosten und
Anforderungen an die Berichterstattung aus der CSRD
- Aufgrund der erwarteten Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen wird die "Nichtbeschäftigung mit dem Thema" zukünftig zu einem Sachverhalt, der im Rahmen der Prüfung und Berichterstattung zu beachten ist.

Dr. Ingrid Vogler
Leiterin Energie und Technik, GdW

4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung



64. vtw - Baufachtagung
06.11.2024 Ichtershausen

Aktuelles aus dem Bereich Energie und Klima



Jahresabschlüsse ab 2024

1. EPBD – das Wichtigste
2. GEG – neu seit 01.10.2024
3. AVBFernwärmeV
4. Nachhaltigkeitsberichterstattung
5. Klimaanpassung
6. ETS II und CO2-Preis

- Im Rahmen des aktuellen Jahresabschlusses sollte eine Berichterstattung zum Thema CO₂-Reduzierung und Klimapfad im Lagebericht erfolgen.
- Im Rahmen der externen Berichterstattung ist über die Dekarbonisierungsstrategie in der Chancen- und Risikoberichterstattung im Lagebericht zu berichten. Darüber hinaus ist auch eine Berichterstattung über die Zielerreichung in der Analyse über den Geschäftsverlauf aufzunehmen. Formulierungsbeispiele in verschiedenen Abschnitten des Lageberichts siehe AH 85 (in Überarbeitung)
- Sollte eine Berichterstattung zum Thema CO₂-Reduzierung und Klimapfad im Lagebericht unterbleiben, ist bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit darauf einzugehen.

Dr. Ingrid Vogler
Leiterin Energie und Technik, GdW

4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung Grundausrichtung



- Ungenügend, wenn...
 - keine strukturierte Bestandsanalyse durchgeführt /
perspektivisch nicht in Planung
 - keine Befassung mit Klimastrategie ersichtlich
- Anmerkung Prüfungsbericht / Management-Letter
 - Bezüglich der Umsetzung der nationalen Klimaziele im Bestand der Genossenschaft weisen wir auf Folgendes hin: Bisher wurde noch keine strukturierte Bestandsanalyse durchgeführt und es ist auch keine Befassung mit der Klimastrategie ersichtlich. Daher sind Maßnahmen zur CO²-Reduzierung noch nicht in der Unternehmensplanung berücksichtigt.
 - Wir empfehlen, zeitnah mit einer Bestandsanalyse hinsichtlich des derzeitigen CO² -Austoßes zu beginnen sowie mit der Entwicklung einer Strategie zu dessen Reduzierung zu beginnen.



4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung Grundausrichtung



- **Ausreichend, wenn...**
 - eine Bestandsanalyse nachweislich in Vorbereitung ist
 - erste Überlegungen zur Klimastrategie und zur CO²-Reduzierung erkennbar sind
- **Anmerkung Prüfungsbericht / Management-Letter**
 - Erste Überlegungen zur CO₂-Reduzierung wurden angestellt, eine Bestandsanalyse sowie eine daraus abgeleitete Klimastrategie sind in Vorbereitung. Diese Maßnahmen sind jedoch noch nicht in der Unternehmensplanung berücksichtigt.
 - Wir empfehlen, die Bestandsanalyse und die Überlegungen zur CO²-Reduzierung auszuweiten, zu einer tragfähigen Klimastrategie weiterzuentwickeln und diese in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen.



4. Bestandsanalyse und Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung Grundausrichtung



- Gut wenn...
 - als Grundlage eine detaillierte Bestandsanalyse erstellt wurde
 - darauf aufbauend eine langfristige, unternehmensspezifische Klimastrategie (technischer Klimapfad) erstellt wurde
- Anmerkung Prüfungsbericht / Management-Letter
 - Für den Gebäudebestand liegt eine langfristige, unternehmensspezifische Klimastrategie (technischer Klimapfad) vor, der auf Grundlage einer detaillierten Bestandsanalyse (Ergänzung bedarfsweise: unter Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten) erstellt wurde.





5. Prüfungsschwerpunkte für Prüfungen ab 1. Januar 2025

5. Prüfungsschwerpunkte für Prüfungen ab 1. Januar 2025



- vhw-Prüfung -
Checkliste: Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung



- die Checkliste ist noch nicht finalisiert
- wir sehen die Checkliste insbesondere auch als Hilfsmittel im „Tagesgeschäft“
- idealerweise wird die Checkliste direkt nach Veröffentlichung durchgesehen/bearbeitet bzgl. möglicher offener Punkte

Bestellung/Anstellungsvertrag Vorstand (haupt- bzw. nebenamtlichen)

Liegen folgende Beschlüsse des Aufsichtsrates vor?:

- a) **Beschluss über die Bestellung als Organ**
- b) **Beschluss über den Anstellungsvertrag: Lag der Anstellungsvertrag allen Aufsichtsratsmitgliedern bei der Beschlussfassung vor?**

Zweck der Kenntnis des Anstellungsvertrages ist, dass allen Aufsichtsratsmitgliedern bei Beschlussfassung die Rahmenparameter bekannt sind.

Die beiden Beschlüsse können auch in einem Beschluss zusammengefasst werden.

- c) **Sind die beiden Beschlüsse bzw. der zusammengefasste Beschluss im Protokoll des Aufsichtsrates dokumentiert?**

Liegt ein aktueller Anstellungsvertrag vor?

Erforderlich bei hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern; seitens des GdW/AGV liegt ein Musteranstellungsvertrag von Mai 2024 vor. Dieser kann bei Frau Dithmar angefordert werden.

Ist bei nebenamtlichen Vorständen eine Anmeldung zur Sozialversicherung erfolgt?

Diesbezüglich wird auf das GdW/AGV-Rundschreiben vom 29. Mai 2024 verwiesen.

Ist eine Wiederbestellung rechtzeitig erfolgt?

Die Frist aus dem Anstellungsvertrag für eine Wiederbestellung beträgt i.d.R. 6 bis 8 Monate vor Auslaufen der Bestellung.

Ist der Anstellungsvertrag bei Wiederbestellung aktualisiert worden?

Liegt bei Erhöhung des Gehalts eines Vorstandsmitglieds:

- a) **ein Beschluss des Aufsichtsrats zur Gehaltserhöhung vor?**
- b) **Ist dieser im Protokoll ordnungsgemäß protokolliert?**

- c) **eine Aktualisierung des Anstellungsvertrages durch Ergänzung des Anstellungsvertrages zur Änderung vor?**

Sind die Eintragungen im Genossenschaftsregister aktuell?

5. Prüfungsschwerpunkte für Prüfungen ab 1. Januar 2025



- vvw-Prüfung -

Checkliste: Ordnungsmäßigkeit Geschäftsführung

Mustersatzung GdW 9/2022

Liegt eine aktuelle Satzung vor?

Grundsätzliche Erwartungshaltung ist, bis spätestens in der GV 2025 eine Anpassung an die aktuelle Mustersatzung September 2022 vorzunehmen. Sofern keine Anpassung an die Mustersatzung gewollt ist, ist dies entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

Hinweis zur geplanten Novellierung des Genossenschaftsgesetzes: Im Rahmen des 4. Bürokratieentlastungsgesetzes, welches ab 01.01.2025 gilt, wurden einige wenige Änderungen des Genossenschaftsgesetzes vorgezogen. Insbesondere ist jetzt die Textform, statt der Schriftform vorgesehen. Dies gilt u.a. für Beitritt, Übertragung und Kündigung der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. In der Satzung kann weiterhin die Schriftform vorgesehen werden. Weitere Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (es liegt ein Regierungsentwurf vor) könnten nach einer Neuwahl auf Bundesebene wieder aufgegriffen werden. Eine erneute Anpassung der Mustersatzung des GdW (Stand November 2024 vom GdW-FA Recht nicht vorgesehen) ist möglich. Es ist derzeit nicht absehbar, wann das Gesetzgebungsverfahren abgeschlossen wird.

Vorstand (ehrenamtlich)

Es liegt lediglich ein Auftrags- und kein Anstellungsverhältnis vor; die Tätigkeit erfolgt unentgeltlich, es kann eine Aufwandsentschädigung gewährt werden. Eine Aufwandsentschädigung ist auch in pauschalierter Form möglich.

Bzgl. der möglichen Höhe einer Aufwandspauschale ist das GdW/AGV-Rundschreiben vom 29. Mai 2024 zu beachten.

Sofern eine Aufwandsentschädigung geltend gemacht wird:

Ist die Aufwandsentschädigung tatsächlich nur Ersatz für entstandene Aufwendungen?

Generalversammlung Aufsichtsratswahl

Grundregelung zur Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 24 der Mustersatzung GDW: „Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl durch Beschluss festsetzen.“

Mögliche abweichende Formulierung in der Satzung: „Der Aufsichtsrat besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern.“

Liegt ein Beschluss der Generalversammlung über die konkrete Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder vor?

Es muss vor der Aufsichtsratswahl eindeutig festgelegt sein, aus wie vielen Mitgliedern der Aufsichtsrat nach der Wahl bestehen soll.

Generalversammlung Einladung sowie Tagesordnung

....noch zu formulieren



6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz

Prüfung

- Ein von einer natürlichen Person (Prüfer) durchzuführender Überwachungsprozess (Überwachung), bei dem Tatbestände, Sachverhalte, Eigenschaften oder Aussagen über diese (Istobjekte) mit geeigneten Bezugsgrößen (Sollobjekten) verglichen und eventuelle Abweichungen beurteilt werden; **der Prüfer darf an der Herbeiführung der Istobjekte nicht selbst direkt oder indirekt beteiligt gewesen sein (Prozessunabhängigkeit); darin liegt der Unterschied zu Kontrolle.** Prüfung ist stets zweckgerichtet.



2.1. Warum führt der Abschlussprüfer eine Risikobeurteilung durch?

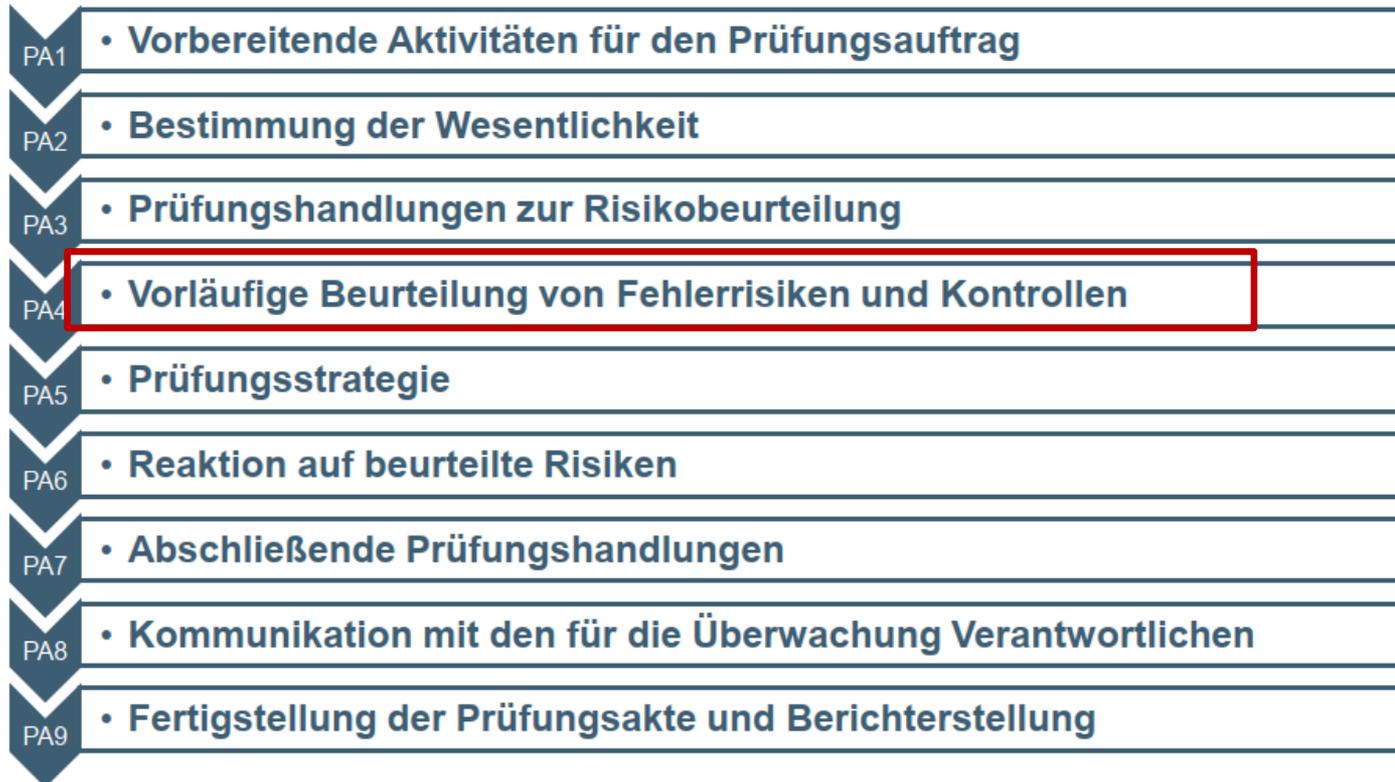
Der Abschlussprüfer muss am Ende der Prüfung ein Urteil darüber abgeben, ob der Abschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen („Fehlern“) ist.

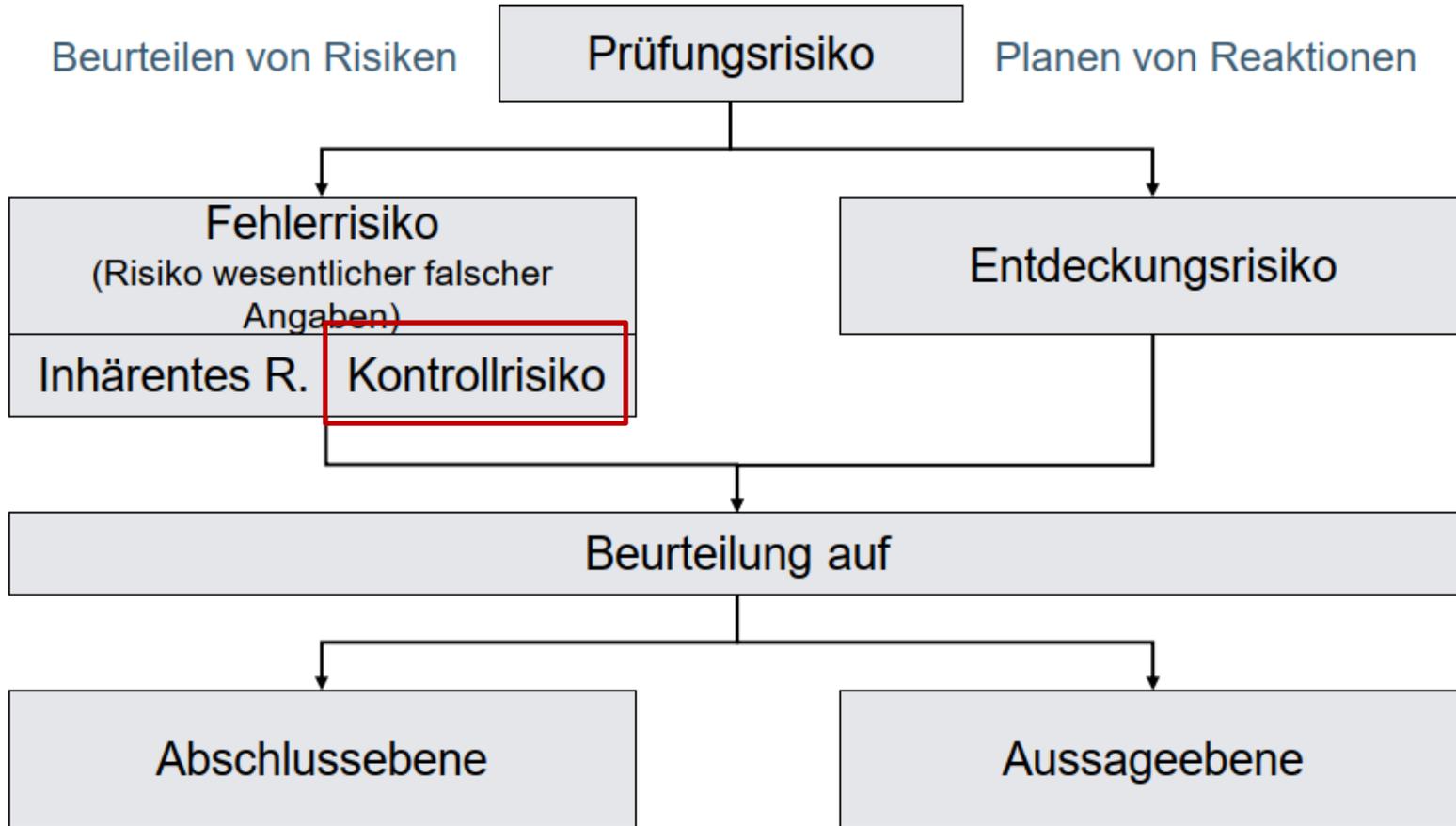
Auch eine vollständige Prüfung der gebuchten Geschäftsvorfälle, Vermögensgegenstände und Schulden reicht alleine nicht aus, um **wesentliche falsche Darstellungen aufgrund nicht erfasster Geschäftsvorfälle**, Vermögensgegenstände und Schulden aufzudecken und um festzustellen, ob alle wesentlichen Sachverhalte im Abschluss erfasst und sachgerecht abgebildet sind. Aus diesem Grund ist zur Identifizierung der Fehlerquellen eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss immer notwendig. Auch die **zeitgerechte Durchführung einer Abschlussprüfung** schließt es in aller Regel aus, dass der Abschlussprüfer eine vollständige Prüfung der Geschäftsvorfälle, Vermögensgegenstände und Schulden, die in einem Abschluss abgebildet sind, durchführen kann. Auch aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit der Durchführung einer Abschlussprüfung ergibt sich die Notwendigkeit, hierbei Schwerpunkte zu setzen.

Eine sachgerechte Risikobeurteilung versetzt den Abschlussprüfer daher in die Lage, seine Prüfungshandlungen auf die Teile der Finanzinformationen zu konzentrieren, die Risiken, die über ein vertretbar niedriges bzw. akzeptables Maß hinausgehen (vgl. ISA 200³.17 bzw. IDW PS 261 n.F., Tz. 5), unterliegen, und seine Reaktion auf diese Risiken entsprechend zu planen und durchzuführen.

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz

RealEstateTemplate (RET)
- IDW Meilensteinkonzept







Prüfungsrisiko:

Risiko, dass die Prüfung zu einem falschen Prüfungsurteil führt, d. h. dass trotz wesentlicher Falschangaben ein positives Prüfungsurteil (und ohne wesentliche Fehler ein negatives Prüfungsurteil) abgegeben wird. Es setzt sich den Fehlerrisiken und dem Entdeckungsrisiko zusammen.

Fehlerrisiko:

Das Risiko, dass im Prüfungsgegenstand wesentliche Falsche Angaben enthalten sind. Es setzt sich aus dem inhärenten Risiko und dem Kontrollrisiko zusammen.

inhärentes Risiko:

Anfälligkeit eines Prüffeldes für das Auftreten von Fehlern, die für sich oder zusammen mit Fehlern in anderen Prüffeldern wesentlich sind, ohne Berücksichtigung des internen Kontrollsystems.

Kontrollrisiko:

Gefahr, dass Fehler, die in Bezug auf ein Prüffeld ggf. zusammen mit Fehlern aus anderen Prüffeldern wesentlich sind, durch das interne Kontrollsystem des Unternehmens nicht verhindert oder aufgedeckt und korrigiert werden.

Entdeckungsrisiko:

Risiko, dass der Abschlussprüfer durch seine Prüfungshandlungen Fehler in der Rechnungslegung nicht entdeckt, die für sich oder zusammen mit anderen Fehlern wesentlich sind.

In Abhängigkeit von der Beurteilung der Fehlerrisiken ist das Entdeckungsrisiko durch die Auswahl von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der aussagebezogenen Prüfungshandlungen so festzulegen, dass der Abschlussprüfer das Prüfungsurteil mit hinreichender Sicherheit treffen kann. Je höher (geringer) die Fehlerrisiken sind, desto niedriger muss (höher kann) das Entdeckungsrisiko sein.

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Begriff und Aufgaben des IKS

Der Prozess, der von den für die Überwachung Verantwortlichen, vom Management und von anderen Mitarbeitern konzipiert, eingerichtet und aufrechterhalten wird, um mit hinreichender Sicherheit die Ziele im Hinblick

- auf die Verlässlichkeit der Rechnungslegung,
- die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sowie
- die Einhaltung der maßgebenden gesetzlichen und anderen rechtlichen Bestimmungen zu erreichen.

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Mindestumfang des Verständnisses vom IKS:

- a) **Kontrollumfeld**, geprägt durch Grundeinstellungen, Problembewusstsein und Verhalten der Unternehmensleitung
- b) **Risikobeurteilungsprozess** der Einheit bezüglich der Bedeutsamkeit, der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Maßnahmen
- c) **Rechnungslegungsbezogene Informationssysteme** inkl. der damit verbundenen Geschäftsprozesse
- d) **Kontrollaktivitäten**, soweit sie relevant für die Abschlussprüfung sind
- e) **Überwachung der Kontrollen** im Unternehmen

Befragungen von geeigneten Funktionsträgern sowie Einsicht in vorhandene Unterlagen des Mandanten (z.B. Flowcharts, Prozessbeschreibungen).



4.8. Was ist unter Kontrollaktivitäten zu verstehen?

Kontrollaktivitäten sind die Regelungen und Maßnahmen, die dazu beitragen, sicherzustellen, dass Anweisungen des Managements ausgeführt werden (vgl. ISA 315.A96; *IDW PS 261 n.F.*, Tz. 32). Unabhängig davon, ob Kontrollaktivitäten in IT-Systeme oder in manuelle Systeme eingebunden sind, haben sie verschiedene Ziele und werden auf unterschiedlichen organisatorischen und funktionalen Ebenen angewendet. Beispielsweise stehen bestimmte Kontrollaktivitäten im Zusammenhang mit den folgenden Aspekten (vgl. ISA 315.A96):

- Genehmigung
- Ergebniskontrollen
- Informationsverarbeitung
- physische Kontrollen
- Funktionstrennung.

Durch das Verständnis von den Kontrollaktivitäten der Einheit muss der Abschlussprüfer verstehen, wie die Einheit auf Risiken reagiert hat, die sich aus dem Einsatz von IT ergeben (vgl. ISA 315.21, A103 – 105; *IDW PS 330¹²*, Tz. 26).

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Kontrollaktivitäten sind ausgerichtet auf...

- Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsvorfälle
- Sicherung und Schutz des Vermögens vor Verlusten aller Art
- Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
 - Vollständigkeit
 - Existent
 - Genauigkeit
 - Bewertung
- Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften
- manuelle oder automatische KA
- präventive oder aufdeckende KA

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Mögliche Schwachstellen des IKS

- **Geschäftsvorfälle nicht abgedeckt, z. B.**
 - GF/Vorstand macht alles alleine
 - schließt z. B. Kaufverträge ab
 - verwaltet Verträge
 - Buchungsanweisung
- **unübliche Geschäftsvorfälle, z.B.**
 - Größerer Verkauf zum Jahresende/-anfang
- **menschliche Fehlleistungen**
 - Fehler
 - Täuschungen
- **Zeitweise Unwirksamkeit**
 - Organisationsveränderungen
 - Umzug
 - Urlaub, Krankheit

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Wann Funktionsprüfungen

sachlich:

- bei Aufbauprüfung Angemessenheit des IKS festgestellt
- bei Prüfung soll sich auf Wirksamkeit des IKS abgestützt werden
- aussagebezogene Prüfungshandlungen reichen nicht aus (Routinetransaktionen)

zeitlich:

- bei bedeutsamen Risiken (und Stützung auf das IKS) in jedem Jahr
 - bei unveränderten Kontrollmaßnahmen in jedem dritten Jahr
 - in jedem Jahr zumindest einige Kontrollmaßnahmen je Prüffeld
- ⇒ mehrjähriger Prüfungsplan

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Beschreibung der Kontrolle	Art der Kontrolle (M/A)	Häufigkeit
Zugangsberechtigung nur für Mitarbeiter der Mietenbuchhaltung	automatisch	
Durchsicht des Stammdatenänderungsprotokolls und Gegenzeichnung	manuell	wöchentlich
Kontrolle der monatlichen Sollmietenveränderung anhand des maschinellen Sollmietenveränderungsnachweises	manuell	monatlich
Systemseitige Mussfeld-Vorgabe aller relevanten Stammdaten	automatisch	ca.800 Fälle p.a.
Unterzeichnung Mietvertrag im 4-Augen-Prinzip	manuell	ca. 360 Fälle p.a.

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz

Umfang der Funktionsprüfungen
(IDW F & A zu ISA 530 bzw. IDW EPS 310 oder ISA
500 bzw. IDW EPS 300 n.F.)



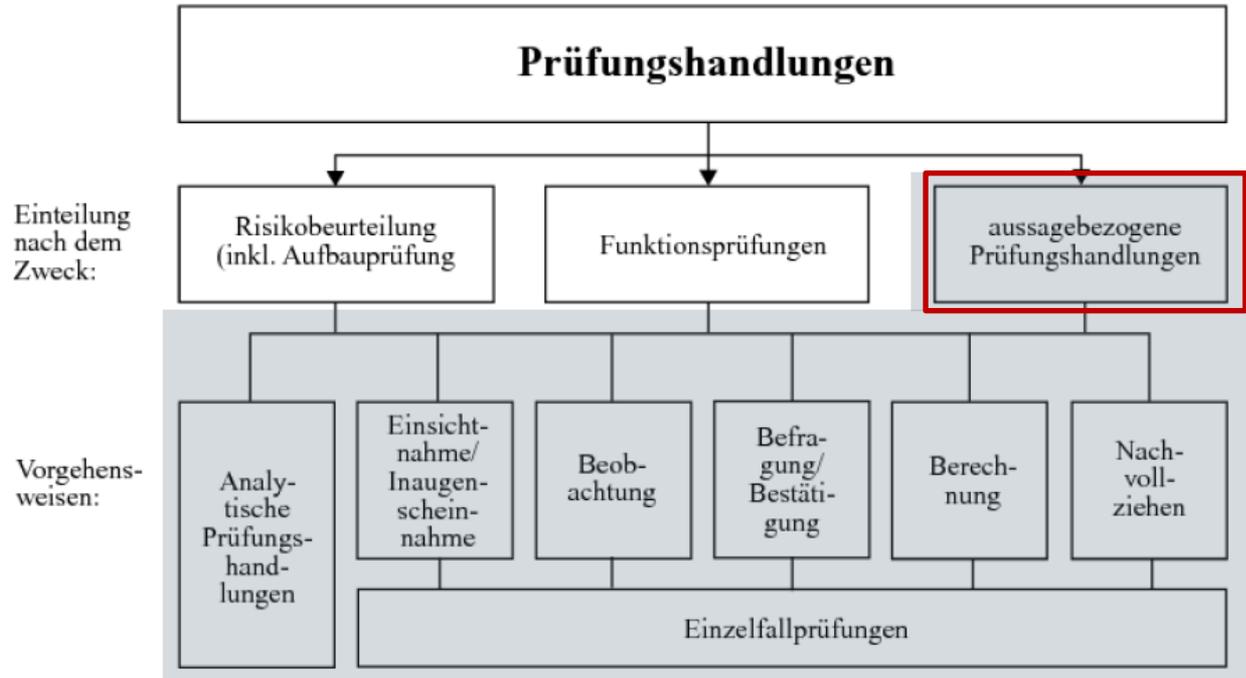
- freiwillige Auskünfte der zehn im Arbeitskreis „ISA-Implementierung“ vertretenen Prüfungsgesellschaften
- bei manuellen Kontrollen:

Häufigkeit der Kontrolle	Stichprobenumfang
jährlich	1
quartalsweise	1-2
monatlich	2-3
wöchentlich	4-10
täglich	10-25
mehrmals täglich	15-40

6. internes Kontrollsystem vs. risikoorientierter Prüfungsansatz



Verbleibende Prüfungshandlungen





7. aktuelle Herausforderungen - hier Personal und Organbesetzung

7. aktuelle Herausforderungen - hier Personal und Organbesetzung



- weiterhin schwierig, geeignetes Personal zu finden
- Auch Organbesetzung Vorstand und Aufsichtsrat wird tlw. immer schwieriger

Wie kann bzw. muss rechtzeitig darauf reagiert werden?

7. aktuelle Herausforderungen

- hier Personal und Organbesetzung



Kooperationen

- Nutzung gemeinsamer Einrichtungen
- Reduzierung von Kosten
- Effizienzsteigerung
- Sicherstellung personeller Kapazitäten
- Verbesserter Zugang zu Dienstleistungen/Produkten/Kunden



7. aktuelle Herausforderungen

- hier Personal und Organbesetzung



Kooperationen

- z.B. in Form der partiellen oder der vollständigen Geschäftsbesorgung
- Abstimmungserfordernisse / Regelungsinhalte:
 - u.a. zu den erforderlichen Zustimmungsbeschlüssen
 - ggf. zeitlicher Ablauf/ Klärung rechtlicher Folgen für die Vertragspartner
 - Definition des Kooperationsgegenstands und des Leistungsumfangs
 - Festlegung klarer und eindeutiger Regeln zu den Rechten und Pflichten der Vertragsparteien
 - „Fine-Tuning“ der Vertragsinhalte

7. aktuelle Herausforderungen

- hier Personal und Organbesetzung



Verschmelzung

- Rechtsträger können gem. § 2 UmwG unter Auflösung ohne Abwicklung verschmolzen werden:

- ... im Wege der **Aufnahme durch Übertragung des Vermögens** eines oder mehrerer Rechtsträger (übertragende Rechtsträger) als Ganzes auf einen anderen bestehenden Rechtsträger (übernehmender Rechtsträger) oder
- ... im Wege der Neugründung durch Übertragung der Vermögen zweier oder mehrerer Rechtsträger (übertragende Rechtsträger) jeweils als Ganzes auf einen neuen, von ihnen dadurch gegründeten Rechtsträger gegen Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften des übernehmenden oder neuen Rechtsträgers an die Anteilsinhaber (Gesellschafter, Partner, Aktionäre oder Mitglieder) der übertragenden Rechtsträger

7. aktuelle Herausforderungen - hier Personal und Organbesetzung



Verschmelzung

- Das Vermögen und die Schulden der übertragenden Genossenschaft gehen als Ganzes auf die übernehmende Genossenschaft über (Gesamtrechtsnachfolge).
- Die Mitglieder der übertragenden Genossenschaft werden Mitglieder der übernehmenden Genossenschaft (Es besteht ein Recht zur Ausschlagung).
- Klare Regelungen, wie Mitglieder der übertragenden Genossenschaft anteilmäßig an der übernehmenden Genossenschaft beteiligt werden.
- Rechtlich wirksam wird die Verschmelzung mit Eintragung im Register der übernehmenden Genossenschaft

Problem: Grunderwerbssteuer

7. aktuelle Herausforderungen

- hier Personal und Organbesetzung



Verschmelzung

Ein Problem: Grunderwerbssteuer

Ab dem 1. Januar 2024 sinkt der Grunderwerbsteuersatz Thüringen von 6,5% auf 5,0%. Diese Senkung wurde nach intensiven politischen Verhandlungen im Landtag mit 46 zu 42 Stimmen beschlossen. **Für Immobilienkäufer bedeutet das eine spürbare Entlastung bei den Erwerbsnebenkosten.***

* Pressemitteilung



Grunderwerbsteuersatz in Deutschland nach Bundesländern
(Stand: 1. Januar 2024)

Bundesland	Steuersatz
Brandenburg	6,5%
Schleswig-Holstein	6,5%
Nordrhein-Westfalen	6,5%
Saarland	6,5%
Mecklenburg-Vorpommern	6%
Berlin	6%
Hessen	6%
Hamburg	5,5%
Sachsen	5,5%
Niedersachsen	5%
Rheinland-Pfalz	5%
Bremen	5%
Sachsen-Anhalt	5%
Thüringen	5%
Baden-Württemberg	5%
Bayern	3,5%



8. Was noch wichtig ist....

Modifizierte Formblattverordnung



Anwendung der JAbschlWUV idR ab GJ 2024.

Der Jahresabschluss 2024 enthält als Vorjahreswerte in der Bilanz und GuV die Werte aus 2023. Mangels gesonderter Übergangsvorschrift sollten diese unter Berücksichtigung von RS HFA 39 angepasst werden.

Die Anpassung der Vorjahreszahlen ist im Anhang anzugeben.

„Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
(FormblattVO)“



mit Ablauf des
30.6.2023 aufgehoben !

„Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses
von Wohnungsunternehmen **(JAbschlWUV)**“

anzuwenden für Geschäftsjahre,
die **nach** dem 31.12.2023
beginnen (**idR: GJ 2024**)



wichtige Erkenntnisse aus der Fachbesprechung in Berlin am 2. und 3. Dezember 2024:

- Datierung Vollständigkeitserklärung und Prüfungsbericht
- Anpassung der Prozesse erforderlich
- JET - Massendatenanalyse



Gebührensätze für prüfungsnahe Dienstleistungen *)	Gebührensätze des vtw ab 1. Januar 2025
Veröffentlichung der Jahresabschlüsse im Unternehmensregister für: - kleine Unternehmen (§ 267 HGB) - mittelgroße/große Unternehmen (§ 267 HGB)	250,- € 400,- €
Teilnahme an Generalversammlungen pauschal pro: - Wirtschaftsprüfer - Prüfer	550,- € 450,- €
Steuerberatung (Mischkalkulation)	130,- €/h
Rechtsberatung ***)	160,- €/h
Prüfungsnahe Beratung ***) hierzu zählen z. B.: - Beratungsleistungen hinsichtlich Investitionsentscheidungen und Bilanzierungsfragen - Erstellen von Wertgutachten für Immobilien - Vergütungsbandbreiten Vorstände / Aufsichtsrat (anzufordern über Prüfungsdirektor)	160,- €/h

Mehrexemplare **) gedruckter Prüfungsbericht:	
- Komplettbericht	60,- €/Stück
- Kurzbericht	30,- €/Stück

*) zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer

**) ein Druckexemplar frei

***) § 3 der Satzung: soweit gemäß § 3 Abs. 4 d) der Satzung erbrachte Dienstleistungen nach der Thematik und dem erforderlichen Aufwand nicht mehr den Charakter einer allgemeinen Beratung erfüllen, kann dafür eine Vergütung vereinbart werden



vtw-Newsletter 48/2024

- 11.12.2024 -

Im Mitgliederbereich der Internetseite des vtw finden Sie weitere Bekanntmachungen und Termine. Für Anfragen und Hinweise stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Bereich Prüfung

E-Rechnung – Zurverfügungstellung ihrer Kontaktdaten für elektronische Rechnungsstellung (E-Rechnung) durch die Bereiche Prüfung und Beratung sowie Steuern

Die Ausstellung und der Versand elektronischer Ausgangsrechnungen ist grundsätzlich ab 1. Januar 2025 für Leistungen zwischen zwei Unternehmern (B2B) verpflichtend. Auch der Rechnungsversand des vtw für Leistungen der Steuerabteilung und für Prüfungs- und Beratungsleistungen ist hiervon nicht ausgenommen.

Von daher bitten wir Sie, **ihre Mailadresse, an welche wir zukünftig elektronische Ausgangsrechnungen** für Leistungen der Steuerabteilung und für Prüfungs- und Beratungsleistungen **senden sollen**, bitte kurz **via Mail an susanne.gutwasser@vtw.de zu kommunizieren**.

Wir bedanken uns für eine zeitnahe Zusendung.

Ihre Ansprechpartner sind [Frau Susanne Gutwasser](#) und Herr [WP/StB Michael Kube](#).

In eigener Sache:
Mail-Adresse
für E-Rechnung



↓ RegE: Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform

Gesetzesentwurf der Bundesregierung

Verfasst von BMJ

PDF, 452KB, Datei ist nicht barrierefrei, 06. November 2024

§ 53 Pflichtprüfung

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft mindestens in jedem zweiten Geschäftsjahr zu prüfen. Bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 2 Millionen Euro übersteigt, muss die Prüfung in jedem Geschäftsjahr stattfinden.

(2) Im Rahmen der Prüfung nach Absatz 1 ist bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 1,5 Millionen Euro und deren Umsatzerlöse 3 Millionen Euro übersteigen, der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen. § 316 Absatz 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 des Handelsgesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden; Artikel 17 der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 findet keine Anwendung. Bei der Prüfung großer Genossenschaften im Sinn des § 58 Abs. 2 ist § 317 Abs. 5 und 6 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

43. § 63e wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie erstreckt sich auf Folgendes:

1. die Prüfungen nach § 53 Absatz 1 und 2,



Zu Nummer 43 (Änderung von § 63e GenG)

Zu Buchstabe a

Die Qualitätskontrollen bei genossenschaftlichen Prüfungsverbänden werden ausgeweitet durch die Einbeziehung der genossenschaftsrechtlichen Pflichtprüfungen „kleiner“

Genossenschaften ohne verpflichtende Jahresabschlussprüfung, die Prüfungen bei den in Artikel 25 Absatz 1 Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Handelsgesetzbuch genannten Gesellschaften und Unternehmen, die keine kleinen Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs sind, sowie auf die gutachtlichen Äußerungen nach § 11 Absatz 2 Nummer 3 GenG. Mit der Ausweitung der Qualitätskontrolle wird den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden die Wichtigkeit einer sorgfältigen Durchführung auch der Gründungsprüfung und der Prüfung kleinerer Genossenschaften signalisiert.



Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an

 <p>Die Wohnungswirtschaft Thüringen vtw</p>	<p>Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.</p>
<p>Michael Kube Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Prüfungsdirektor</p>	<p>Prüfung Regierungsstraße 58 99084 Erfurt Tel +49 361 34010-222 Fax +49 361 34010-229 michael.kube@vtw.de www.vtw.de</p>