



Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

- Aktuelles aus dem Bereich Prüfung -**
- Anforderungen an die Unternehmensplanung -**



Agenda

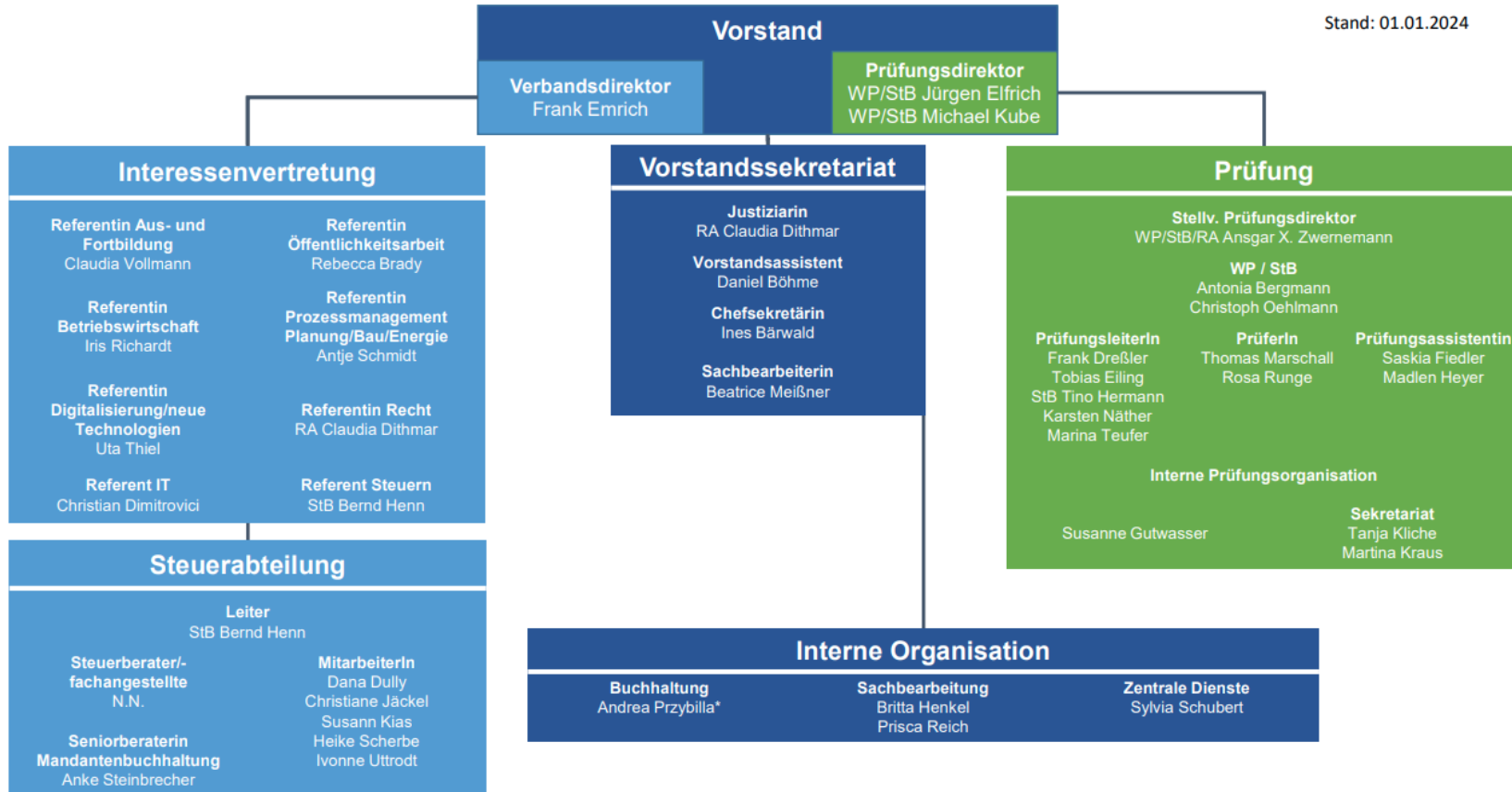
1. Aktuelles aus dem Bereich Prüfung
2. Anforderungen an die Unternehmensplanung – Theorie
3. Praxisbeispiel zur Unternehmensplanung
(Kay Tietze, Vorstand der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG)



1. Aktuelles aus dem Bereich Prüfung



Stand: 01.01.2024



* hierarchische Zuordnung zum Leiter Steuerberatung

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 - Vorhaltungspflichten 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.



1) → CO2-KostAufG? ¶

Liegt eine Dokumentation bzgl. eines möglichen Rückstellungserfordernisses vor? ¶

Erwartungshaltung ist, dass eine Dokumentation vorliegt, ob ein Rückstellungserfordernis dem Grunde nach gegeben ist. Dies wäre zu bejahen, wenn Energieverträge direkt zwischen Mietern und Versorgern geschlossen sind; in diesen Fällen kann der Mieter an den Vermieter herantreten und Erstattung der auf den Vermieter entfallenden CO2-Kosten verlangen. ¶

Sofern ein Rückstellungserfordernis dem Grunde nach besteht, sind Annahmen bzgl. der möglichen Höhe der Rückstellung zu dokumentieren. ¶

Liegt eine nachvollziehbare Dokumentation vor, in welcher Höhe von nicht-umlagefähigen BK ausgegangen wird? ¶

Dies betrifft die Sachverhalte, bei denen Energieverträge direkt zwischen Vermieter und Versorger geschlossen sind. Die CO2-Kosten des Vermieters sind nicht-umlagefähig. ¶

Rückstellungen:

Erstattungsansprüche von Mietern mit Gasetagenheizung sind sachgerecht zu schätzen und als Rückstellung zu berücksichtigen.

- Annahme: Auf eine idealtypische Wohnung mit 60 m² entfallen zwei Tonnen CO₂ p.a. (entspricht Kosten von 60 EUR); bei einer 50:50 Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter entfallen somit 0,50 EUR (netto) pro m² auf den Vermieter
- Annahme: aufgrund Informationen in Presse und über Verbraucherschutz machen 100 % der Mieter den Anspruch gegenüber Vermieter geltend

Unfertige Leistungen:

Für die Bewertung der Unfertigen Leistungen sind die selbst zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) zu schätzen und bei der Bewertung der Unfertigen Leistungen abzusetzen.

- Excel-Tool; aber Achtung!
- CO₂-Rechner des BMWK ist **NICHT** zu verwenden (Einschätzung GdW sowie Verbraucherzentralen)

- Der CO₂-Preis unterliegt der **Umsatzsteuer** (2023: 7 %; ab 2024: 19 %)
- Details zu den Vermieterpflichten und zur Berechnung:
- GdW Arbeitshilfe 92 vom 28.02.2023



CO₂-Kosten-Kalkulator für den Jahresabschluss 2023

Eingabefelder

optionale Eingabefelder (Werte / Formeln überschreiben)

Werte für Berechnungen Ø m²/Einheit: **60,0** Anpassung Verbrauchswerte: **0%** CO₂-Kosten in €/t, BEHG 2023: **30,00** ETS 2023: **85,00** USt: **7%**

Kalkulation umlagefähiger CO₂-Kosten im Wohngebäudebestand

WOHNGEBÄUDEBESTAND				davon Denkmalschutz oder Erhaltungssatzung (Beschränkung gemäß § 9 CO2KostAufG)		Endenergieverbrauch		CO2-Emissions-faktor	CO2-Ausstoß			CO2-Kosten			Kostenverteilung CO2KostAufG			
(Anteil Gewerbe < 50 %)				Gebäudebestand (WE und GE)		Anteil Mietfläche			CO2-Ausstoß			CO2-Kosten			Kostenverteilung CO2KostAufG			
	Anzahl Einheiten	Mietfläche m²	%	Anzahl Einheiten	Mietfläche m²	kWh/a	kWh/m²·a	g/kWh	t/a	t/Einheit · a	kg/m² · a	€	€/Einheit · a	€/m² · a	Anteil Vermieter	Anteil Mieter		
Scope 1 - direkte Emissionen (Emissionspreis nach BEHG)						2.514.000			515									
Erdgas						2.448.000	140,00	200,88	492	1,7	28,12	15.785	54	0,90	40%	60%		
Heizung	300	18.000	30,0	0	0	1.980.000	110,00	200,88	398	1,3	22,10	12.768	43	0,71				
Warmwasser	260	15.600	26,0	0	0	468.000	30,00	200,88	94	0,4	6,03	3.018	12	0,19	6.314 €	9.471 €		
Heizöl						0	140,00	266,47	0			0		0,00				
Heizung	0	0	0,0	0	0	0	110,00	266,47	0			0		0,00				
Warmwasser	0	0	0,0	0	0	0	30,00	266,47	0			0		0,00	- €	- €		
Kohle						66.000	140,00	356,37	24			755		1,26	95%	5%		
Heizung	10	600	1,0	0	0	66.000	110,00	356,37	24	2,4	39,20	755	76	1,26				
Warmwasser	0	0	0,0	0	0	0	30,00	356,37	0			0		0,00	717 €	38 €		
Scope 2 - indirekte Emissionen (Emissionspreis grds. über ETS)						4.422.000			210									
Fern-/Nahwärme ohne Anschluss- und Benutzungszwang						4.347.000		105,00	Es ist der Emissionsfaktor nach der finnischen Methode entsprechend Ausweis auf Abrechnung des Fernwärmeversorgers zu verwenden. Der Faktor hängt maßgeblich von den eingesetzten Energieträgern und dem Wirkungsgrad der Anlagen ab. Beispiele: - FW aus Kraft-Wärme-Kopplung Kohle: 360,0 - 480,0 - FW aus Kraft-Wärme-Kopplung Erdgas: 160,0 - 320,0 Es wird daher zwingend empfohlen, den spezifischen Emissionsfaktor beim Versorger zu erfragen.			120			2,01		30%	70%
Heizung	690	41.400	69,0	0	0	3.312.000	80,00	210,00				92	1,53					
Warmwasser	690	41.400	69,0	0	0	1.035.000	25,00	210,00				29	0,48		24.908 €	58.118 €		
Fern-/Nahwärme mit Anschluss- und Benutzungszwang						0		105,00										
Heizung	0	0	0,0	0	0	0	80,00	210,00							0,00			
Warmwasser	0	0	0,0	0	0	0	25,00	210,00							0,00			
Strom						75.000	125,00	377,00	28	0,6	9,43	2.572	51	0,86	95%	5%		
Heizung	0	0	0,0	0	0	0	100,00	377,00							0,00			
Warmwasser	50	3.000	5,0	0	0	75.000	25,00	377,00	28	0,6	9,43	2.572	51	0,86	2.443 €	129 €		
Gesamt	1.000	60.000	100,0	0	0	6.936.000	115,60	210,0	1.456	1,5	24,27	102.137	102	1,70	34.382 €	67.755 €		

vtw-Newsletter 7/2024 - 14.02.2024 -

Bereich Prüfung - im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vorzulegende Unterlagen

Zur Vorbereitung auf die anstehenden Jahresabschlussprüfungen stellen wir Ihnen in komprimierter Form im Excel-Format eine Anforderungsübersicht hinsichtlich der vorzulegenden Unterlagen zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass nicht alle aufgeführten Punkte für Ihr Unternehmen relevant sein müssen. Sollte ein Punkt nicht einschlägig sein, vermerken Sie dies bitte in der Anforderungsübersicht.

Sie finden die Übersicht zur Aufbereitung der Unterlagen auf der Homepage des vtw unter > Mitgliederbereich > Wissensmanagement > Fachbeiträge > Prüfung. Bitte beachten Sie, dass es im Rahmen der Prüfung dazu kommen kann, dass weitere Unterlagen erforderlich sind und von uns angefordert werden.

Bei Rückfragen stehen Ihnen die für Ihre Prüfung Verantwortlichen (Prüfungsleitung bzw. Wirtschaftsprüfer) gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner ist WP/StB Michael Kube.

zur Prüfung benötigte Unterlagen

Mandant: xxx
Jahresabschluss: xxx

Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.
Bereich Prüfung
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Bitte beachten Sie, dass nicht alle aufgeführten Punkte für Ihre Genossenschaft relevant sein müssen. Sollte ein Punkt nicht einschlägig sein, vermerken Sie dies bitte kurz. Des Weiteren kann es im Rahmen der Prüfung dazu kommen, dass weitere Unterlagen erforderlich sind und von uns angefordert werden.

Nr.	Erforderliche Unterlagen	sonstige Bemerkungen	liegt bei	nicht einschlägig, weil...
1.	Übersicht der Ansprechpartner je Prüffeld mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse	bitte vor Prüfungsbeginn bereitstellen		
2.	Summen- und Saldenliste als Excel-Datei			
3.	Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht			
I. Rechtliche Verhältnisse				
4.	Satzung			
5.	Aufstellung nahestehende Personen			
6.	Aufstellung von Unternehmensverbindungen			
7.	Verträge von grundsätzlicher Bedeutung	Miet- und Leasingverträge, Lizenzverträge		
8.	Aufstellung wesentlicher Rechtsstreitigkeiten	nicht Mietrechtsstreitigkeiten im "normalen" Umfang		
9.	Aufstellung über vorhandene	insbesondere Nachweis über den Abschluss einer D&O-		
II. Organe:				
Vorstand				
10.	Nachweis über Bestellung, Wiederbestellung	in der Regel Protokoll aus der jeweiligen		
11.	Anstellungsverträge, Nachträge zu	von Vorstandsmitgliedern sowie ggf. ehemaligen		
12.	Geschäftsordnung / Geschäftsverteilungsplan			
13.	Protokolle der Vorstandssitzungen	für den Berichtszeitraum		
Aufsichtsrat				
14.	Namentliche Aufstellung der	unter Angabe des Datums der letzten Wahl /		
15.	Geschäftsordnung des Aufsichtsrates			
16.	Protokolle der Aufsichtsratssitzungen und der	für den Berichtszeitraum		
17.	Protokolle der gefassten Beschlüsse des	für den Berichtszeitraum		
18.	Aufstellung der Aufsichtsratsvergütung im Mitglieder- / Vertreterversammlung			
19.	Niederschrift der Versammlung im			
20.	Bericht des Vorstands an die			
21.	Bericht des Aufsichtsrates an die			
III. Steuerliche Verhältnisse				
22.	zuletzt ergangene Steuerbescheide	inkl. Freistellungsbescheinigungen		
23.	zuletzt vorliegende Berechnung über das			
24.	Ergebnisse / Berichte über die zuletzt	Stand anhängiger Rechtsbehelfsverfahren		
IV. Wirtschaftliche Verhältnisse				
25.	Wirtschafts- und Finanzplan sowie langfristige	Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sowie ggf.		
26.	Risikofrüherkennungssystem, Auswertungen			
27.	Übersicht der zum Bilanzstichtag im Eigentum			
28.	Übersicht Erbbaurechtsverträge	u.ä. Finanzierungsformen beim Immobilienvermögen		
29.	Aufstellung über sämtliche Wohn- und	inkl. über Wohn- und Gewerbeeinheiten, die durch		
30.	Aufstellung über alle sonstigen	Stellplätze, Garagen, Gärten etc.		
31.	Liste der leerstehenden Wohnungen	unterteilt in still gelegte Objekte, struktureller		
32.	Aufstellung Ein- und Auszüge	sowohl nur innerhalb der Genossenschaft als auch		
33.	Übersicht über "besondere" Mietverträge	Staffelmiete, wesentliche Gewerbemietverträge,		
34.	Betriebsabrechnungsbogen (BAB) sowie			
V. Interne Organisation				
35.	Übersicht der gültigen	zum Vergabeverfahren von Bau- und		
36.	Internes Organisationshandbuch			
37.	Organigramm, Organisationsplan und			
38.	Protokolle bzw. Berichte über durchgeführte	durch Interne Revision, Mitglieder des Aufsichtsrates		
39.	IT	- Screenshot aktuelle ERP-System Version		
VI. Unterlagen zu ausgewählten Bilanz- und GuV-Posten				



2. Anforderungen an die Unternehmensplanung - Theorie

Prüfungsplanung - warum Prüfungsschwerpunkt?



13:59  Abo

Immobilien

So wirkt sich der demografische Wandel auf den Wohnungsmarkt aus

Vor allem im ländlichen Raum schwinden die Einwohnerzahlen. In manchen Städten dagegen müssen sich Planer auf eine alternde Bevölkerung einstellen.



Wohnungsmangel

Mehr als eine Million Wohnungen stehen leer – wer zieht raus aufs Land?

Bundesweit fehlen rund 750.000 Wohnungen. Es gibt aber auch viel Leerstand – außerhalb der Ballungsräume. Wie lässt sich das auflösen? Welche Vorschläge Experten machen.



Haushaltskrise

Wie schafft es die Ampel über den Berg?

Die Regierung versucht den Haushalt zu lösen, kommt dabei aber nur langsam voran. Woran liegt das und was bedeutet es für Unternehmen und Politik?

12.12.2023



Wie teuer wird das Heizen im Winter?

Im vergangenen Winter hat die Bundesregierung mit Preisbremsen für Strom und Gas abgefedert. Zwar hatten sich die Preise stabilisiert, aber der Krieg in der Ukraine geht weiter. Was kann Verbraucher zu?

31.10.2023

Studie

Oxfam: Kluft zwischen Arm und Reich wird immer größer

15. Januar 2024, 9:53 Uhr | Lesezeit: 1 min

13 Kommentare



 InWIS



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. Bau fachtagung am 15.11.2023

Ichtershausen

Schlagworte zur Planung



- Unternehmensplanung $\neq$ Σ Objektplanungen
- zunehmender Stellenwert der Liquiditätsplanung
- langfristiges Geschäftsmodell
-> langfristiger Planungshorizont
- dynamische Planung
- Planungstreue
-> Abweichungsanalyse
- Planungstool auf Excel-Basis vs. spezielle Softwarelösung
-> Abwägung Risiken (Verknüpfungs-, Bezugs- oder Formelfehler) vs. Kosten



Aspekte der Unternehmensplanung

- Folgende Aspekte (nicht abschließend) können für die Unternehmensplanung relevant sein:
 - Kostenentwicklungen / Handwerkermangel / Zeitverzug
 - Finanzierungsstruktur
 - Altersstruktur Mieter
 - Leerstandsentwicklung -> Rückbauannahmen
 - Gremienbesetzung
 - Investitionsentscheidungen
 - angemessene Szenariobetrachtungen



Finanzierungsstruktur – Exkurs Nachhaltigkeit

Kreditinstitute

- Green Asset Ratio (GAR): Anteil der grünen Wirtschaftsaktivitäten im Vergleich zum Gesamtportfolio eines Kreditinstitutes. Je höher die GAR, also der Anteil der ausgegebenen grünen Finanzprodukte, um so „grüner“ ist die Bank. Die GAR ist im Rahmen der Taxonomie offenzulegen.
- nicht-nachhaltige Immobilien werden mit höherem Risiko bewertet (Folgekosten / Wertverlust), weshalb diese mit mehr Eigenkapital unterlegt werden müssen.

Konsequenz für Kreditnehmer

- Nachweis bzgl. „grüner“ Finanzierungen sehr aufwendig / umfangreich
- schlechtere Konditionen bei nicht-nachhaltigen Finanzierungen

>>> unabhängig von möglichen Berichterstattungspflichten ist das **Thema Nachhaltigkeit relevant**



Grundzüge der Unternehmensplanung in Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen

II. Grundlagen der Unternehmensplanung

1. Bestimmung Unternehmensziel
2. Bestimmung Handlungsstrategien
3. Bewertung der Rahmenbedingungen

III. Planungsansätze

1. Grundsätze der Aufstellung/Erarbeitung einer mittel- bzw. langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung
2. Planungsansätze / Orientierung an Gewinn- und Verlustrechnung
 - Umsatzerlöse Vermietung / Verwaltung / aus anderen Lieferungen und Leistungen
 - Umsatzerlöse Betriebskostenabrechnung
 - Bestandsveränderungen / Betriebskosten / Vorauszahlungen
 - Sonstige betriebliche Erträge
 - Aufwendungen Hausbewirtschaftung / Betriebskosten
 - Laufende Instandhaltung / Abriss
 - Modernisierung / Großinstandsetzung / Neubau o.ä.
 - Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen
 - Personalaufwand
 - Abschreibungen auf Anlagevermögen
 - Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
 - Zinsen und ähnliche Aufwendungen

IV. Plausibilität der Planung / Angaben im Überblick



Rahmenbedingungen – grds. Fragen neben den „nackten Zahlen“

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?



„Planung ist die Ersetzung des Zufalls durch den Irrtum.

Dem Zufall sind wir aber schutzlos ausgeliefert, während wir als Planende immerhin die Möglichkeit haben, vom größeren zum kleineren Irrtum fortzuschreiten.“

(zugeschrieben Albert Einstein; strittig)



3. Praxisbeispiel zur Unternehmensplanung

(Kay Tietze, Vorstand der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG)

Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an!



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