

23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

# Aktuelles aus dem IFA des IDW, Rechnungslegungs- und Bilanzierungsfragen

WP/StB Ingeborg Esser  
WP Christian Gebhardt  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungsunternehmen e.V., Berlin



# 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

## Agenda

- **Aktuelles aus dem IFA des IDW**
- Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung
- Novellierung der Formblattverordnung
- Referentenentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) und Finalisierung der Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS)
- Novellierung der ImmoWertA und Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung

## Wesentliche Diskussionen im IFA:

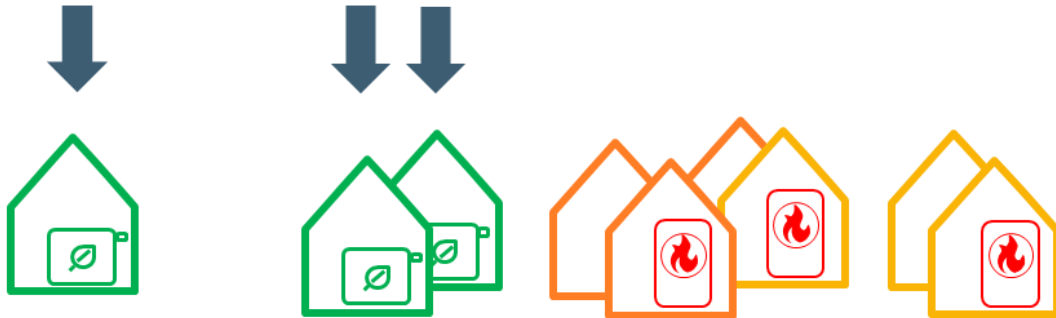
- Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich
- Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)
- Handelsbilanzielle Konsequenzen eines Teilimmobilienkaufs
- Fachausschussübergreifende Bearbeitung des Themas:  
Aktuelle Marktunsicherheiten bei der Bewertung von Immobilien (Bewertung von Immobilien vor dem Hintergrund des aktuellen Kapitalmarktumfelds und zum Umgang mit Bewertungsgutachten, gemeinsame Sitzung mit dem FAUB)

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Warum besteht der Bedarf, den IFA RS 1 weiterzuentwickeln?
- **3 Aspekte:**
  - Bewertung von Photovoltaikanlagen als eigenständige Vermögensgegenstände oder Gebäudebestandteile
  - Weiterentwicklung der zentralen Ausstattungsbereiche eines Gebäudes
  - Höherer Stellenwert von Klimainvestitionen

## Hintergrund Strategiewechsel:

Gleicher Mitteleinsatz führt zu unterschiedlichen Einspareffekten



Effizienz - Maximum  
= Portfoliozielverfehlung



Effizienz - Optimum

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- **Erweiterungen eines Gebäudes**
  - einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude in Bezug auf Photovoltaikanlagen
  - **Wenn Einbaupflichten bestehen, werden diese Photovoltaikanlagen zu Gebäudebestandteilen.**
  - Gleiches ergibt sich, wenn der erzeugte Photovoltaikstrom ausschließlich oder fast ausschließlich im Gebäude genutzt wird.

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Wesentliche Verbesserung
  - **Gebäudequalität**
    - Anpassungsbedarf bei den Ausstattungsmerkmalen Heizung und Elektroinstallation und die Informationstechnik
      - **Neu: Maßnahmen zur Wärme- und Energieversorgung und – Speicherung**
      - **Ergänzung der Elektroinstallation um die Gebäudeautomation**

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Wesentliche Verbesserung
  - **Klimainvestitionen (eigenständiges Kriterium)**
    - Eine deutliche Senkung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs eines Gebäudes durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem ursprünglichen Zustand stellt für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude eine wesentlichen Verbesserung dar
    - Das ist zumindest bei einer **Senkung von 30%** der Fall (entspricht bei Wohngebäuden 2 Effizienzstufen)



## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

### ■ Zusammenhängende Baumaßnahmen

- Ein zeitlicher Zusammenhang kann bei der Zusammenfassung von Baumaßnahmen auch dann angenommen werden, wenn die Maßnahmen, die insgesamt zu einer Aktivierung führen planmäßig über mehrere Jahre verteilt werden.
- Dabei bestimmt die Art der (Gesamt-)Maßnahme den zu berücksichtigenden Planungszeitraum.
- Die Planung muss vor Beginn der Maßnahmen, die zusammengefasst werden sollen, allerdings vorliegen und dokumentiert sein.

## 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

### Agenda

- Aktuelles aus dem IFA des IDW
- **Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung**
- Novellierung der Formblattverordnung
- Referentenentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) und Finalisierung der Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS)
- Novellierung der ImmoWertA und Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung

## Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)

- Gebäudeeigentümer sind nach § 3 EnSimiMaV zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs von **Gaszentralheizungssystemen** für bestimmte Wohn- und Nichtwohngebäude verpflichtet.
- Im Rahmen der Verpflichtung zur Durchführung von hydraulischen Abgleichen bei Gaszentralheizungssystemen für Wohngebäude ergeben sich folgende Fristen bezüglich der Durchführung:
  - bis zum **30.09.2023** in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten und
  - bis zum **15.09.2024** in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten.
- Annahme: zum 31.12.2023 wurde für eine Anlage im Bestand, die für zehn oder mehr Wohnungen Wärme bereit stellt noch kein hydraulischer Abgleich durchgeführt.

## Bildung einer Rückstellung?

- Nach Auffassung des IFA besteht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs (Protokoll 106. Sitzung).
- Diese ist wirtschaftlich verursacht, wenn der hydraulische Abgleich bis zum 30.09.2023 nicht durchgeführt wurde.
- **Indes ist im jeweiligen Einzelfall kritisch zu hinterfragen, ob mit einer Inanspruchnahme des Bilanzierenden aus der bestehenden Verpflichtung ernsthaft zu rechnen ist, da die EnSimiMaV keine Vorkehrungen (z.B. Sanktionsmaßnahmen) für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung enthält.**
- Das bilanzierende Unternehmen könnte sich somit der Erfüllung der Verpflichtung entziehen.
- Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich weitere Berichterstattungspflichten (z.B. **Verstoß gegen sonstige gesetzliche Verpflichtungen, § 53 HGrG**) ergeben.

## 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

### Agenda

- Aktuelles aus dem IFA des IDW
- Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung
- **Novellierung der Formblattverordnung**
- Referentenentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) und Finalisierung der Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS)
- Novellierung der ImmoWertA und Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)

## Anwendungszeitpunkt

- Die neue Verordnung tritt am 01.07.2023 in Kraft und ist erstmals für Jahresabschlüsse auf ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31.12.2023 beginnt.
- Für 2023er Jahresabschlüsse bleibt die FormblattVO in der bekannten bis einschließlich 30.06.2023 geltenden Fassung weiter anwendbar.

## Anwendungsbereich

- Wohnungsunternehmen sind nunmehr Unternehmen, die sich in der nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand **oder nach ihrer überwiegenden tatsächlichen Geschäftstätigkeit** mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen, Wohnungsbauten betreuen oder Eigenheime oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern.
- Hierzu kann festgehalten werden, dass Unternehmen, die bisher schon in den Anwendungsbereich der FormblattVO gefallen sind, auch die neue JAbschlWUV anzuwenden haben.

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV)

## Bezeichnung der Bilanzposten

- Die Die Bezeichnung der Flüssigen Mittel hat sich geändert: Sie lautet nach der Verordnung nun „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“.
- Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nach der alten Verordnung und auch nach § 266 HGB in einen Betrag anzugeben sind, sind nach der neuen Verordnung künftig aufzugliedern in
  - a) Verbindlichkeiten aus Vermietung
  - b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen
  - c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
  - d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)

## Bezeichnung der GuV-Posten

### Umsatzerlöse

- Aus Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung werden künftig **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit**.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit**.
- Als weitere Untergliederung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen kommen **Aufwendungen für Betreuungstätigkeit** hinzu.



## 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

### Agenda

- Aktuelles aus dem IFA des IDW
- Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung
- Novellierung der Formblattverordnung
- **Referentenentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) und Finalisierung der Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS)**
- Novellierung der ImmoWertA und Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung

# Referentenentwurf Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD)

## Referentenentwurf mit folgenden relevanten Punkten:

- Besonders positiv zu sehen ist die vorgesehene Regelung in § 336 Abs. 2a HGB-E, dass **nur große kapitalmarktorientierte Genossenschaften** mit mehr als 500 Mitarbeitern von der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach § 289 b HGB-E betroffen sind.
- Für alle anderen Genossenschaften entfällt die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht.
- Fraglich ist, ob die angedachten Regelungen auch **kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen** von der Nachhaltigkeitsberichterstattung befreien.
- Nach § 289 b Abs. 1 Nr. 1 HGB-E hat eine Kapitalgesellschaft ihren Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht zu erweitern, wenn die Kapitalgesellschaft groß im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 ist.

## Beispiel GemO-Baden-Württemberg:

### § 103 Unternehmen in Privatrechtsform

(1) Die Gemeinde darf ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn

1. [...]

5. bei einer Beteiligung mit Anteilen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes bezeichneten Umfang im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung sichergestellt ist, dass

a) [...]

b) der Jahresabschluss **und der Lagebericht** in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs **für große Kapitalgesellschaften** aufgestellt und in entsprechender Anwendung dieser Vorschriften geprüft werden, sofern nicht die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs bereits unmittelbar gelten oder weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

# Umsetzung der Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD)

## Beispiel Berliner Betriebengesetz:

(5) Für die Aufstellung, Prüfung und Bekanntmachung des Jahresabschlusses/ Konzernabschlusses, des Geschäftsberichts sowie des Lageberichts gelten die allgemeinen Vorschriften, die Vorschriften über die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang sowie die Vorschriften über Ansätze und Bewertung für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs entsprechend.

## **Inhalt der nichtfinanziellen Erklärung § 289 c Absatz 1 Satz 1 HGB-E:**

In den Nachhaltigkeitsbericht sind diejenigen Angaben aufzunehmen, die für das Verständnis der Auswirkungen der Tätigkeiten der Kapitalgesellschaft auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie das Verständnis der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Kapitalgesellschaft erforderlich sind.

**Absatz 6:** Die in den Absätzen 1 bis 5 genannten Angaben sind im Einklang mit den nach Artikel 29b der Richtlinie 2013/34/EU angenommenen delegierten Rechtsakten zu machen.

## **Format des Lageberichts § 289 g HGB-E:**

1. den Lagebericht in dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat nach Maßgabe des ... aufzustellen und
2. den Nachhaltigkeitsbericht nach .... auszuzeichnen.

## Pflicht zur Prüfung § 316 HGB-E:

Abs. 3: Über das Ergebnis der Prüfung ist zu berichten; der Bestätigungsvermerk oder der **Prüfungsvermerk über den Nachhaltigkeitsbericht** ist entsprechend ...

## Gegenstand und Umfang der Prüfung § 317 HGB-E:

### Abs. 5

1. ... Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer die ISA anzuwenden ...
2. die Standards für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts, die von der Europäischen Kommission in dem Verfahren nach Artikel 26a Absatz 3 Unterabsatz 2 und 3 der Richtlinie 2006/43/EG angenommen worden sind.

## Prüfungsvermerk über den Nachhaltigkeitsbericht § 322 a HGB-E

## Delegierte Verordnung zur Übernahme der ESRS in geltendes Recht

- Die aus Sicht der EU-Kommission finalen Standards entsprechen inhaltlich überwiegend den Entwürfen der Verordnung aus Juni 2023.
- Insbesondere wurde an dem Konzept festgehalten, nach dem sämtliche Berichtspflichten abhängig von der Wesentlichkeit der Angaben für das berichtende Unternehmen sind (mit Ausnahmen der generellen Angaben nach ESRS 2).
- Aber Begründung wenn Umweltthema (ESRS E1) unwesentlich ist!
- Das Europäische Parlament und der Rat der europäischen Union haben nun bis zu vier Monate Zeit, um Einwände zu erheben.
- Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Verordnung nach Ablauf dieser Frist im Europäischen Amtsblatt veröffentlicht und tritt dann drei Tage danach in Kraft.
- Sie ist von Unternehmen, die der CSRD unterliegen, ab dem jeweiligen Berichtsjahr anzuwenden.

## 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

### Agenda

- Aktuelles aus dem IFA des IDW
- Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung
- Novellierung der Formblattverordnung
- Referentenentwurf zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) und Finalisierung der Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS)
- **Novellierung der ImmoWertA und Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung**



## Änderungen und Anwendungsbereich

- Die ImmoWertA soll Mitte September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz abschließend beraten und beschlossen werden.
- ImmoWertV § 6 (1): **Grundsätzlich** sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

## Änderung ImmoWertA

6.(1).2 Anstelle der ... normierten Verfahren können **ausnahmsweise** auch **andere Wertermittlungsverfahren** angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren **~~vor allem aufgrund fehlender geeigneter Daten~~** nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteeinflüsse nicht sachgerecht erfassen).

## Änderung Sozialbindungen

- 46.(2).5 Wenn miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen nicht nur vereinzelt, sondern in einer gewissen Häufigkeit auftreten, kann es sich anbieten ~~bietet es sich an~~, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. ~~Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist.~~

## Anwendungsbereich

- Grundsatz: Die ImmoWertV ist für Gutachterausschüsse und für deren Wertermittlungen nach dem BauGB und allgemein in Bereichen, wo ihre Anwendung aufgrund anderer Regelungen zwingend vorgeschrieben ist, verbindlich.
- Für private Sachverständige stellt sie generell anerkannte Bewertungsregeln zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) dar.

# Einfluss von ESG auf die Immobilienbewertung

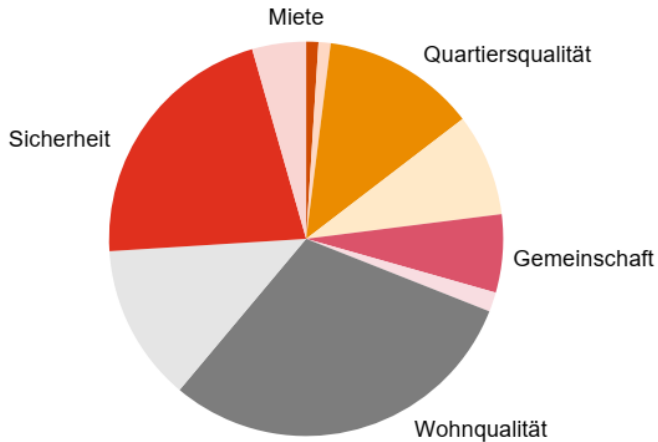
		Nachhaltige Gebäudemerkmale (Beispiele)					
		Energieeffizienz	Geringe Umwelteinflüsse	Höhere Funktionalität	Einfache Instandhaltung	Höherer Komfort	
Auswirkungen	Geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten	!			!		Marktwert
	Marketing- und Imagevorteile, geringerer Leerstand	!	!	!	!	!	
	Höheres Mietsteigerungspotential			!		!	
	Geringeres Risiko des Ausfalls von technischen Systemen	!			!		
	Gesteigerte Produktivität und Gesundheit der Nutzer			!			
	Geringeres Prozesskosten- und Kompensationsrisiko		!			!	

Soziale Kriterien?

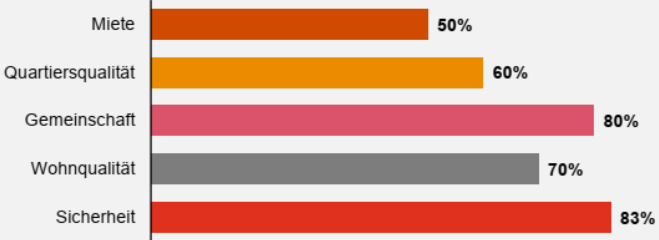
# Fünf Kategorien des Sozialen Mehrwerts zur Messung des Social Values

<div>€</div> Höhe der Miete	<div>📍</div> Quartiersqualität	<div>👥</div> Gemeinschaft	<div>🏆</div> Wohnqualität	<div>🔒</div> Sicherheit
Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts	Grünflächen	Generationsgerechte Flächen	Fahrradstellplätze	Nutzerfreundliche Mülltrennung
	(Kinder-) Betreuungsangebote		Barrierefreier Zugang	
	Schnellladesäulen	Gemeinsame Veranstaltungen	Barrierearme Mietflächen	Stellplätze Rollatoren
	Pflegestützpunkte		Gemeinsame Grünflächen	Gestaltung Treppenhäuser
	Paketabholstation		Stellplätze Kinderwagen	Ästhetisches Design
			Private Außenflächen	
				Einbruchshemmende Wohnungstüren
				Außenbeleuchtung
				Einsehbare Hauseingänge
				Zutritt nur Zugangsberechtigte
				Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren
				Smart-Living-Elemente

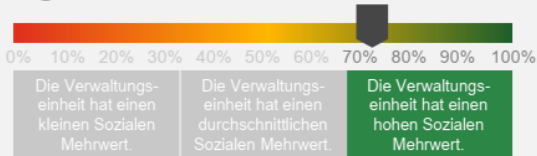
Gewichtung je Kategorie



Auswertung nach Kategorien



Gesamtergebnis



# 23. Nationaler Prüferkongress 2023 am 28.08.2023

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



August 2022