

Wiederholung zum risiko- und kontrollbasierten Prüfungsansatz und MEMO.MIN

WP Svenja Stauch, GdW

05.11.2026

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Agenda

I. Konzept des ISA[DE] 315

II. Der risiko- und kontrollbasierte Prüfungsansatz in der Wohnungswirtschaft

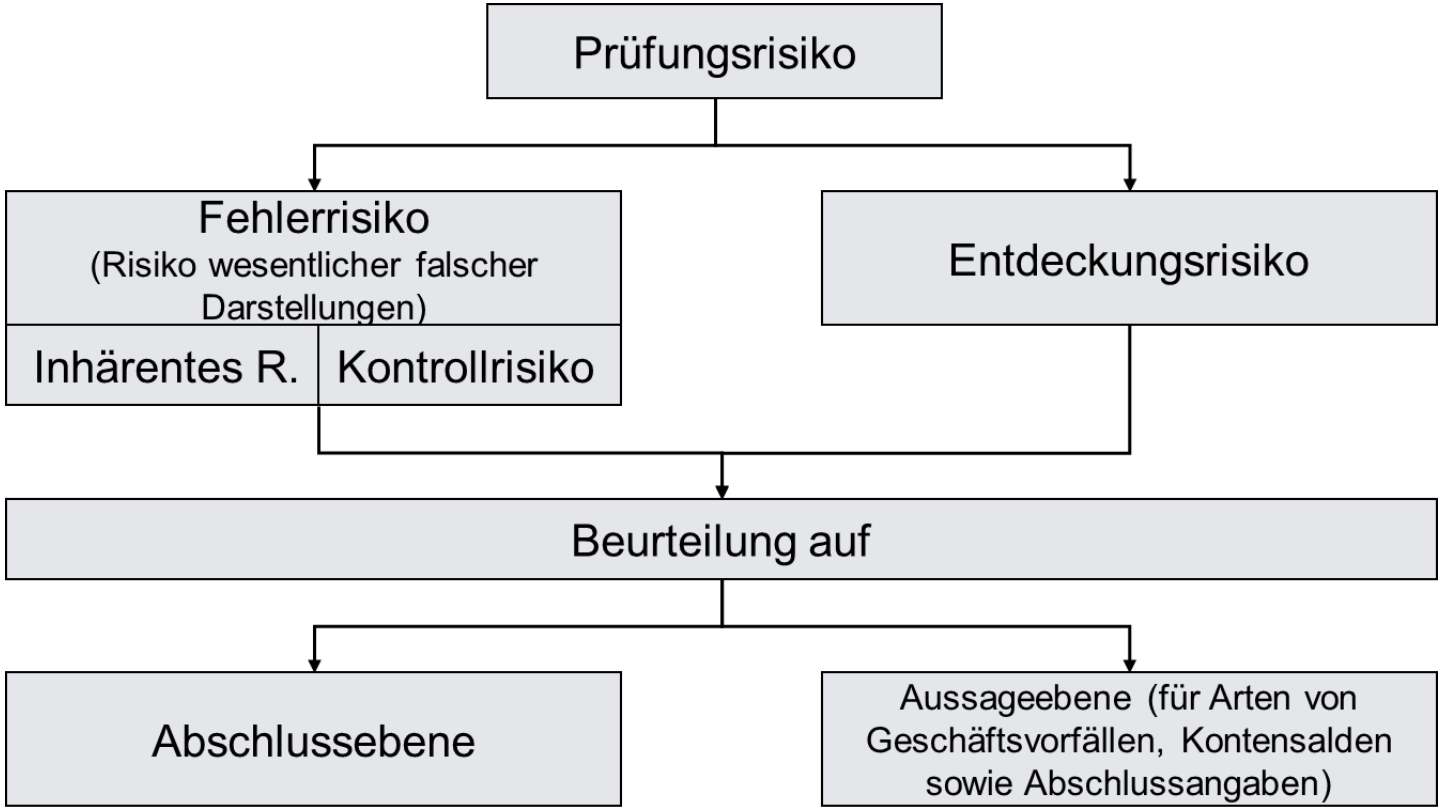
III. Wesentliche Prüfungsschritte des MEMO - Ansatzes

IV. Wesentliche Prüfungsschritte des MEMO.MIN - Ansatzes

I.
Konzept des ISA [DE] 315

Konzept des ISA [DE] 315

- **Erlangung ausreichend geeigneter Prüfungsnachweise, um das Prüfungsrisiko auf ein vertretbares Maß zu reduzieren**



Konzept des ISA [DE] 315

- **Risiken auf Abschlussebene beziehen sich auf den Abschluss als Ganzes und können sich somit auf viele Aussagen auswirken, so z.B. bei dem Going Concern Risiko, kann dies neben den Auswirkungen auf Anhang und Lagebericht auch Auswirkungen auf die Bilanzierung haben.**
- **Risiken auf Aussageebene beziehen sich auf einzelne Bilanz- und GuV Positionen, so z.B. nicht vollständiger Ausweis von Verbindlichkeiten oder keine korrekte Abgrenzung von Aktivierungskosten und Instandhaltungsaufwendungen.**
- **Auf die Risiken auf Abschluss- und Aussageebene ist eine angemessene Reaktion zu planen.**



Konzept des ISA [DE] 315

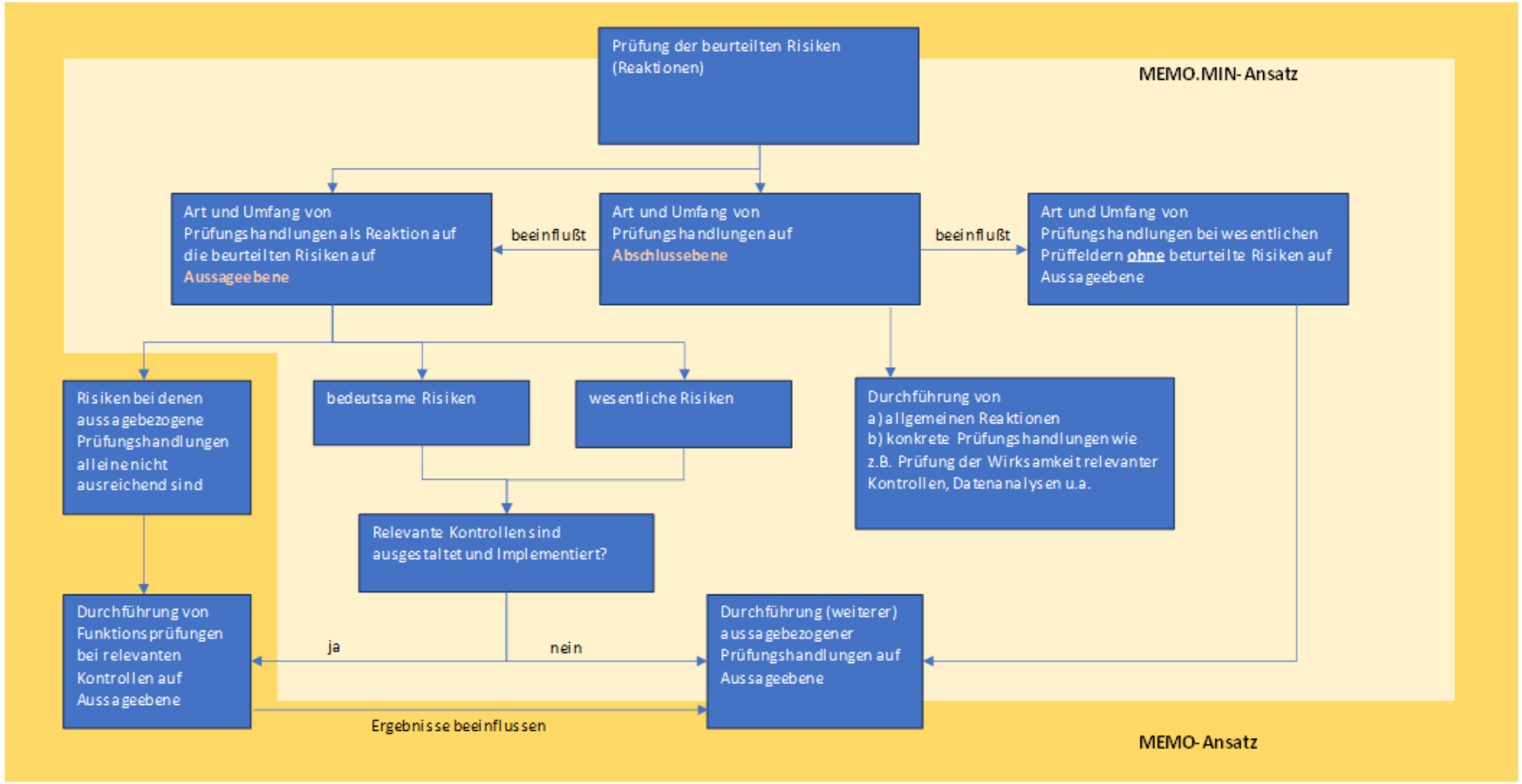
- **Welche ISAs sind essenziell und sollten Sie kennen:**

- **ISA [DE] 200 Übergeordnete Ziele des unabhängigen Prüfers und Grundsätze einer Prüfung in Übereinstimmung mit den ISA**
- **ISA [DE] 300 Planung einer Abschlussprüfung**
- **ISA [DE] 320 Wesentlichkeit bei der Planung und Durchführung einer Abschlussprüfung**
- **ISA [DE] 330 Reaktionen des Abschlussprüfers auf beurteilte Risiken**
- **ISA [DE] 450 Beurteilung der während der Abschlussprüfung identifizierten falschen Darstellungen**
- **ISA [DE] 500 Prüfungsnachweise**

II.
Der risiko- und kontrollbasierte Prüfungsansatz in der Wohnungswirtschaft

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Der risiko- und kontrollbasierte Prüfungsansatz in der Wohnungswirtschaft



Der risiko- und kontrollbasierte Prüfungsansatz in der Wohnungswirtschaft

PA3

Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung

- Besprechungen mit Unternehmensleitung und Aufsichtsrat (Dokument 509.)
- Durchsicht des Jahresabschlusses und ggf. des Lageberichts
- Beurteilung wesentlicher Schätzwerte (523.SW)
- Analytische Prüfungshandlungen (524.RET)
- Besprechung mit der Leitung Rechnungswesen
- (vorab) Einholung von Bestätigungen Dritter (500.RET)
- Erlangung eines Verständnisses von der Einheit und ihrem Umfeld, den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen und dem IKS der Einheit
- Identifikation und Beurteilung relevanter Kontrollen "Aufbauprüfung" (Kontrolldialog, IKS-Risiko-Matrix)

Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

PA4

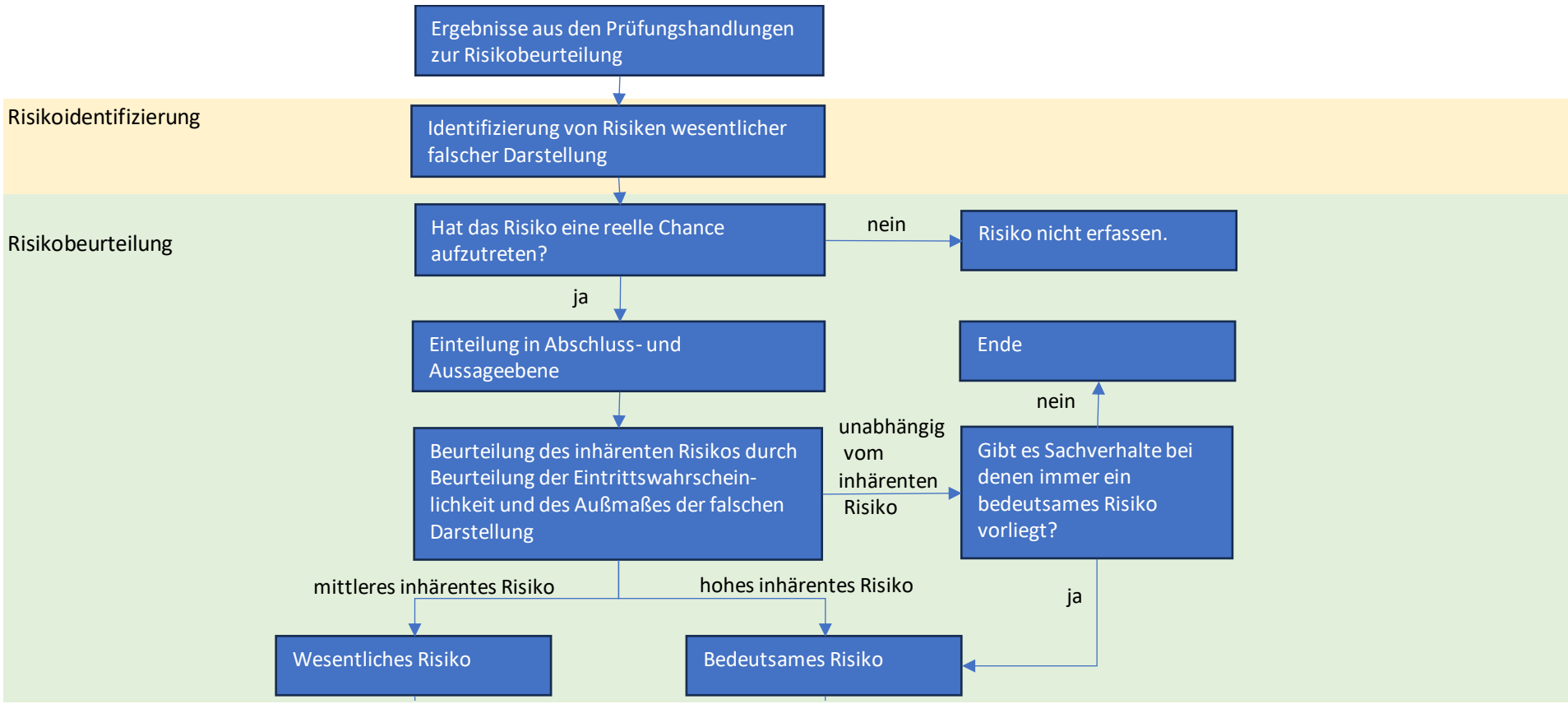
Vorläufige Beurteilung von Fehlerrisiken und Kontrollen



Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

PA4

Vorläufige Beurteilung von Fehlerrisiken und Kontrollen



Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Gibt es Indikatoren für bedeutsame Risiken? (F&Q zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 5.13)

- Geschäftsvorfälle, für die es mehrere vertretbare Behandlungen in der Rechnungslegung gibt, sodass sie mit Subjektivität verbunden sind, bspw. in den Rechnungslegungsgrundsätzen explizit enthaltene Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte (z.B. Wahlrecht der Abschreibung von Finanzanlagen auch bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung, Komponenten aktivierter Eigenleistungen)
- Geschätzte Werte in der Rechnungslegung mit einer hohen Schätzunsicherheit oder komplexen Modellen (bspw. Rückstellungen für neu entdeckte Altlasten, Ertragswertberechnungen)
- Komplexität bei der Datenerfassung und -verarbeitung (bspw. Verwendung einer selbsterstellten Buchhaltungssoftware, Schnittstellen bei einer heterogenen IT-Umgebung)
- Kontensalden oder quantitative Abschlussangaben, die mit komplexen Berechnungen verbunden sind (bspw. Werthaltigkeit von Finanzanlagen, Bewertung von heterogenen Immobilienbeständen eines Wohnungsbauunternehmens)
- Rechnungslegungsprinzipien, die unterschiedlich ausgelegt werden können, bspw. da unterschiedliche Literaturmeinungen hierzu bestehen
- Änderungen in der betrieblichen Tätigkeit des Wohnungsunternehmens, die mit Änderungen im Rechnungswesen verbunden sind, z.B. Auslagerung der Rechnungslegung auf ein Shared Service Center oder externe Dienstleister, Abspaltung oder Erwerb von Geschäftsbereichen

Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Gibt es potentielle Risiken und wenn ja, ordnen Sie diese ein ?

1. Bestandverwaltendes WU: Aus den vorgelagerten Gesprächen wurden keine besonderen Geschäftsvorfälle im GJ identifiziert. Die Buchhaltungsprozesse sind sehr gut ausgestaltet. Auch aus den Vorjahren ergaben sich keine Fehler. Aufgrund größerer Instandhaltungstätigkeiten im Dezember musste erstmalig eine Rückstellung für ausstehende Rechnungen gebildet werden.

2. Bestandsverwaltendes WU: Aus den vorgelagerten Gesprächen wurden keine Auffälligkeiten identifiziert. Die Buchhaltungsprozesse sind sehr gut ausgestaltet. Im Geschäftsjahr wurde nach jahrelanger Vorbereitung eine Altersteilzeitregelung eingeführt. Diese Regelung wurde nun auch von 10 Mitarbeitern in Anspruch genommen. Aus Kostengründen wird kein Sachverständiger des Managements hinzugezogen.

3. Ein WU in der Rechtsform einer GmbH hat ein EK von TEUR 25 und hat in den letzten Jahren das Jahresergebnis immer auf neue Rechnung vorgetragen. Aufgrund des Modernisierungsrückstands wird im Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Hierfür wurden bereits entsprechende Sachverständige hinzugezogen, vor allem hinsichtlich der Bilanzierung.

4. Ein WU hat einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag und kann keine angemessene Wirtschaftsplanung vorweisen.

5. Ein bisher bestandsverwaltendes WU beginnt nun mit einem neuen Geschäftsfeld der Baubetreuungstätigkeit. Die erste Jahresabschlussprüfung ist sehr holprig verlaufen, da keine angemessenen Prozesse für die Buchhaltung implementiert wurden. Diese wurde auch Mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat besprochen. Bei dem Auftaktgespräch stellt sich heraus, dass keine neuen Prozesse implementiert wurden und kein geeignetes Personal für die Betreuung gefunden wurde.

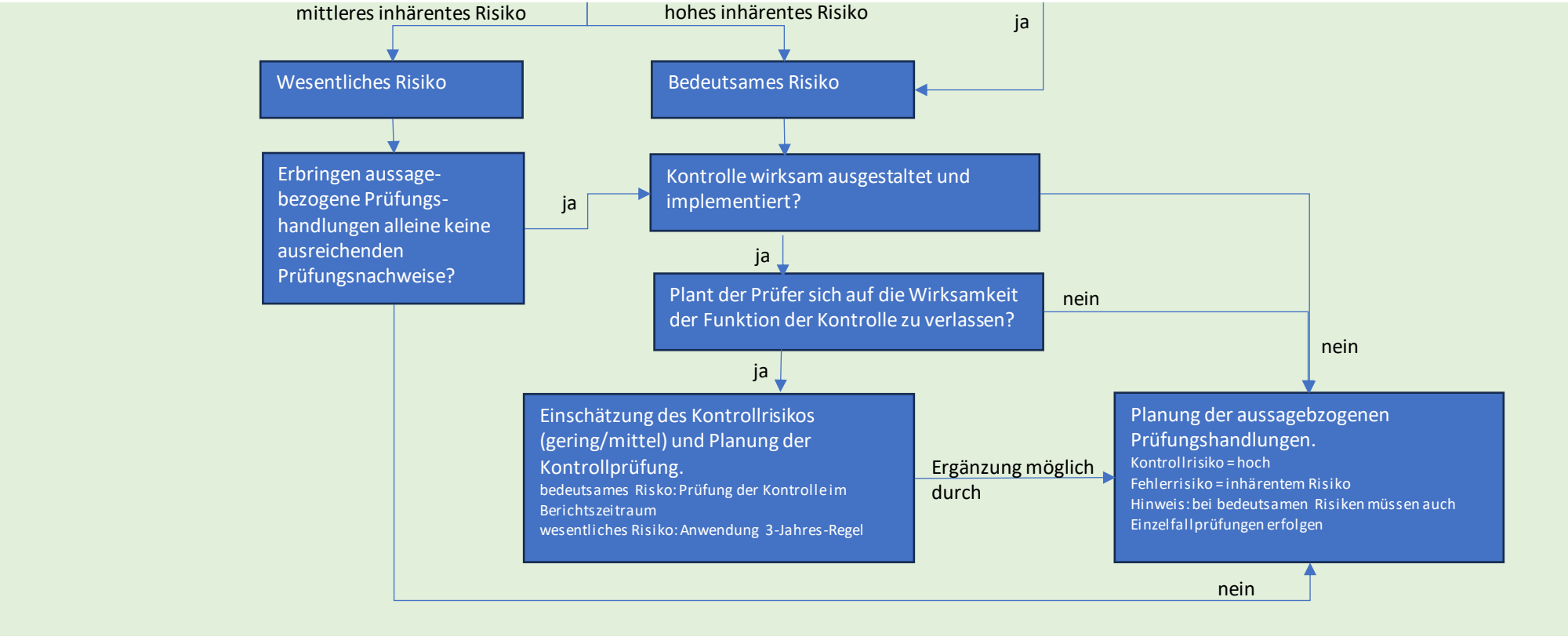
Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Gibt es Pflichtrisiken?

Kennung	Risiken	Bedeutsam?	Quelle
RRL03	Hinweise auf dolose Handlungen	immer	ISA [DE] 240 Tz 28 F&A zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 5.16
RRL04	Management Override	immer	ISA 240 [DE] Tz 32 F&A zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 5.16
RJA26	Vollständigkeit auf Abschlussebene	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	ISA [DE] 240 Tz. 28 und A193, A194, A195
RJA27	Existenz auf Abschlussebene	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	ISA [DE] 240 Tz. 28 und A193, A194, A195
RJA28	Genauigkeit auf Abschlussebene	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	ISA [DE] 240 Tz. 28 und A193, A194, A195
RIT01	Daten sind nicht verfügbar bzw. vollständiger Datenverlust	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	F&A zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 4.12 bis 4.14
RIT02	Datenintegrität nicht gegeben (Datenmanipulation)	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	F&A zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 4.12 bis 4.14
RIT03	Verarbeitung der Daten ist nicht richtig (laufender Betrieb, Updates)	Einzelfallentscheidung, i.d.R. nein	F&A zu ISA [DE] 315 R2019 Punkt 4.12 bis 4.14

Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Und was ist nun mit den Kontrollen?



Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Was sind Kontrollen gem. ISA 315 Tz. 12?

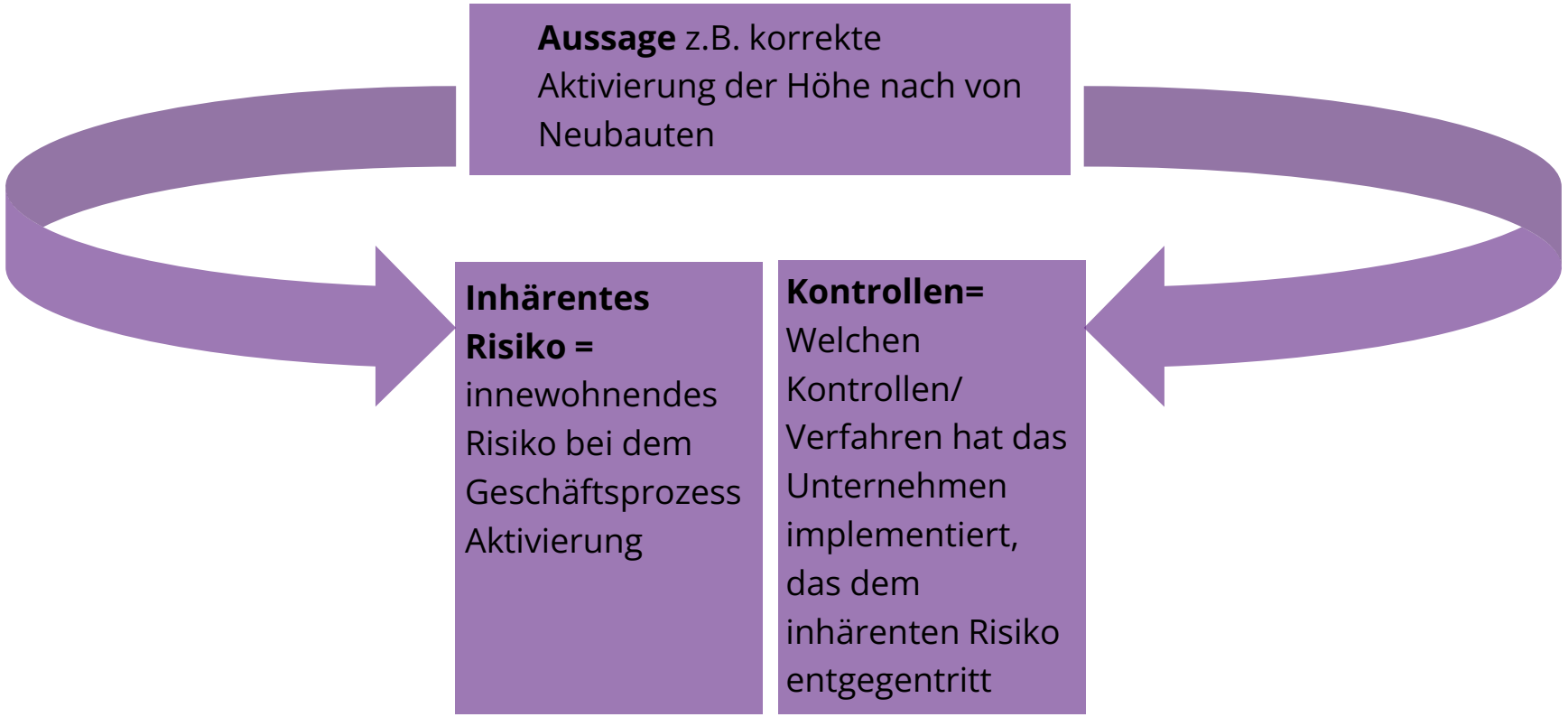
Von einer Einheit eingerichtete Regelungen oder Maßnahmen zum Erreichen der Kontrollziele des Managements oder der für die Überwachung Verantwortlichen. In diesem Zusammenhang:

(i)
Regelungen sind Erklärungen, was innerhalb der Einheit getan werden soll oder nicht, um die Kontrolle auszuführen. Solche Erklärungen können dokumentiert, ausdrücklich in der Kommunikation erklärt oder durch Handlungen und Entscheidungen impliziert werden.

(ii)
Maßnahmen sind Handlungen zur Implementierung von Regelungen.

Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Wie hängen nun Risiken und Kontrollen zusammen?



Je höher das inhärente Risiko ist, desto besser müssen die unternehmensinternen Kontrollen ausgestaltet sein, um das Fehlerrisiko insgesamt zu minimieren. Je nach Einschätzung des Fehlerrisiko muss das Entdeckungsrisiko (Risiko des Abschlussprüfers) minimiert werden, um das Prüfungsrisiko auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Je höher also das Fehlerrisiko ist, desto mehr Prüfungshandlungen müssen durchgeführt werden.

Risiken und Kontrollen – Was ist zu tun?

Wann muss ich nun Kontrollen prüfen und in welchem Umfang und muss ich immer Funktionsprüfungen durchführen?

Risiko	Muss ich mich mit Kontrollen beschäftigen	Funktionsprüfungen durchgeführt?	Aussagebezogene Prüfungshandlungen
Bedeutsames Risiko	Ja	ja	Ja und sind im Umfang nach eigenem Ermessen durchzuführen
Bedeutsames Risiko	Ja	nein	Sind durchzuführen und es müssen auch Einzelfallprüfungen dabei sein
Wesentliches Risiko	Ja, wenn ich mich auf Kontrollen verlassen möchte	ja	Ja und sind im Umfang nach eigenem Ermessen durchzuführen
Wesentliches Risiko	Ja, wenn es sich um die Dirty 8 handelt	Ja	Abhängig von dem Ergebnis der Kontrollprüfung und der weiteren Planung von aussagebezogenen PH
Wesentliches Risiko	Nein	nein	Ja und sind im Umfang nach eigenem Ermessen durchzuführen
Kein Risiko, aber Prüffeld ist wesentlich	Nein	nein	Ja und sind im Umfang nach eigenem Ermessen durchzuführen
Kein Risiko und Prüffeld ist unwesentlich	Nein	nein	Ermessensentscheidung, ggf. Analytik oder keine Prüfungshandlungen

III.
Wesentliche Prüfungsschritte des Memo - Ansatzes

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

PA1 - Vorbereitende Aktivitäten für den Prüfungsauftrag

PA2 - Bestimmung der Wesentlichkeit

PA3 - Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung

PA4 - Vorläufige Beurteilung von Fehlerrisiken und Kontrollen

PA5 - Prüfungsstrategie

PA6 - Reaktion auf beurteilte Risiken

PA7 - Abschließende Prüfungshandlungen

PA8 - Kommunikation mit den für die Überwachung Verantwortlichen

PA8 - Fertigstellung der Prüfungsakte und Berichterstellung

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.1 Vorbereitende Aktivitäten für den Prüfungsauftrag	MEMO.PA1 und auftragsbezogene Unabhängigkeit	Auftragsannahme und zeitliche Planung
PA.2 Bestimmung der Wesentlichkeit	MEMO.PA2 und 420. Wesentlichkeit	Festlegung der Wesentlichkeitsgrenzen, um - Regelung des Prüfungsrisikos - Festlegung von Prüffeldern - Planung der Prüfungshandlungen - Einordnung von falschen Darstellungen

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.3 Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung	MEMO.PA3 und 524.RET analytische Durchsicht, 531.Komplexität und je nach Komplexität 531. oder 531.ORD.MIN	- Blick in das Unternehmen und Analyse des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos - Mit Hilfe der vorgelagerten analytischen Durchsicht können erste wesentliche Entwicklungen im GJ identifiziert werden. - Gespräche mit der Unternehmensleitung und evtl. Aufsichtsrat und weiteren Personen - Durchsicht von Protokollen und wesentlichen wichtigen neuen Verträgen - Bearbeitung des Risikodialogs und Übernahme der Risiken in das FSA - Aufnahme der internen Kontrollen zu den wesentlichen Geschäftsbereichen

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

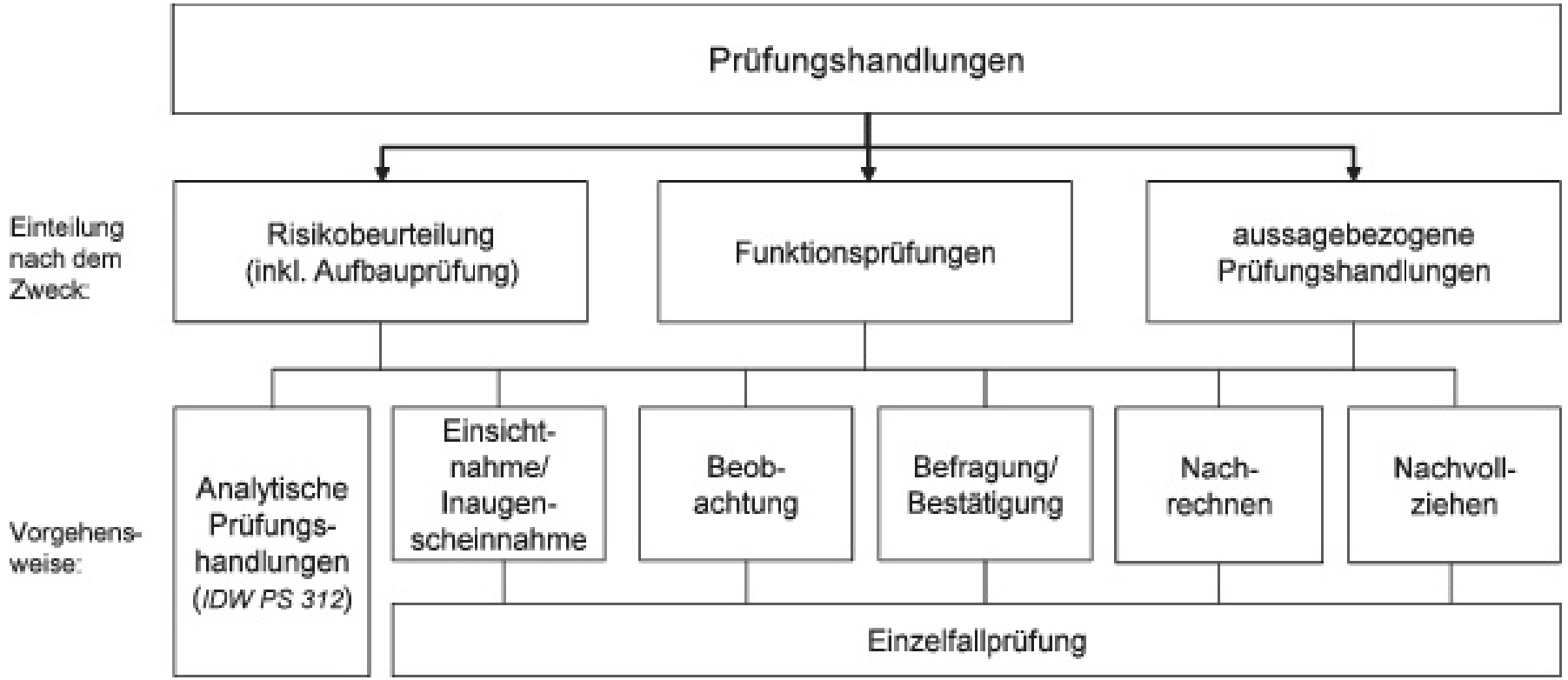
Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.4 Vorläufige Beurteilung vom Fehlerrisiken	MEMO.PA4. 520E. Übersicht Risiken, 540.RET ff. RET IKS-Risiko Matrix	- Einschätzung des Fehlerrisikos der identifizierten Risiken, durch Kategorisierung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos in niedrig, mittel und hoch. - Weiterverfolgung von Risiken mit mittlerem bzw. hohem inhärentem Risiko und Identifizierung von bedeutsamen Risiken. - Mindestens Festlegung der 8 Pflichtrisiken **(Dirty 8)** - Identifikation und Zuordnung der **relevanten Kontrollen** zu den Risiken im Rahmen der Risiken- und Kontrollmatrixen - Durchführung von Aufbauprüfung für relevante Kontrollen, das heißt nachvollziehen der Kontrollhandlungen anhand eines Beispiels (Walkthrough) - Einarbeitung der Ergebnisse aus der Aufbauprüfung und Festlegung der zu prüfenden **relevanten Kontrollen**

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.5 Prüfungsstrategie	MEMO.PA5, FSA, Anlage der PP.Dokumente	- Bearbeitung des FSA auf Basis der vorläufigen Beurteilung der Fehlerrisiken - Überprüfung der nicht wesentlichen Prüffelder, ob eine qualitative Wesentlichkeit vorliegt, Ausblendung aller nicht wesentlichen Prüffelder - Zuordnung der Risiken im FSA - Je nach Einschätzung des Fehlerrisikos werden Art und Umfang der Prüfungshandlungen im FSA und im Prüfprogramm PP geplant - Verknüpfung der Risiken mit den Prüfungshandlungen aus dem Prüfprogramm
PA.6 Reaktion auf beurteilte Risiken	MEMO.PA6, PP. Dokumente, soweit anwendbar: 7000-PP, RWG.RET, OGF.RET, 6001.-6021,	- Durchführung folgender Prüfungshandlungen bei wesentlichen Prüffeldern des FSA: → Funktionsprüfungen: Überprüfung der Wirksamkeit der relevanten Kontrolle anhand einer Stichprobe → Aussagebezogene Prüfungshandlungen Die Vorgehensweise wird auf der folgenden Seite im Schaubild abgebildet

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

PA.6 Reaktion auf beurteilte Risiken



Wesentliche Prüfungsschritte für den MEMO - Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.6 Reaktion auf beurteilte Risiken	MEMO.PA6, PP. Dokumente, soweit anwendbar: 7000-PP, RWG.RET, OGF.RET, 6001.-6021	- Weitere Prüfungshandlung zu Anhang und Lagebericht, OGF, etc. - Soweit einschlägig Prüfungshandlungen zur Spareinrichtung - Durchführung von Standardprüfungshandlungen bei unwesentlichen Prüffeldern: → Analytische Durchsichten → Abstimmungen mit dem Hauptbuch
PA.7 Abschließende Prüfungs-handlungen	MEMO.PA7, 420. Wesentlichkeit, 310.,310.-1, 335.	- Finale Überprüfung der Wesentlichkeit, insbesondere unter Berücksichtigung von korrigierten und nicht korrigierten falschen Darstellungen - Überprüfung der Auswirkungen von falschen Darstellungen - Würdigung und abschließende Beurteilung von Prüfungsfeststellungen - Abschließende analytische Durchsicht - Klärung kritischer Sachverhalte und Meinungsverschiedenheiten - Beurteilung der Prüfungsergebnisse in Bezug auf die OGF, Jahresabschluss und Lagebericht - Ereignisse nach dem Abschlussstichtag - Einholung der Vollständigkeitserklärung

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
PA.8 Kommunikation mit den für die Überwachung Verantwortlichen	MEMO.PA8, 320. und 335.	- Zusammenfassung von falschen Darstellungen - Teilnahme an der Schlussbesprechung und Ablage der Präsentation
PA.9 Fertigstellung der Prüfungsakte und Berichterstellung	MEMO.PA9, 310., 310.-1	- Berichterstellung - Erteilung ZPE und ggf. BV bei Spareinrichtungen und großen Genossenschaften

IV. Wesentliche Prüfungsschritte des MEMO.MIN - Ansatzes

Wesentliche Prüfungsschritte für den MEMO.MIN Ansatz

Wann ist der MEMO.MIN Ansatz anzuwenden?

- Wohnungsunternehmen von überschaubarer Größe und Komplexität der Tätigkeitsfelder
- Kleines Unternehmen gem. § 267 Abs. 1 HGB
- Eher bestandsverwaltendes Wohnungsunternehmen (ggf. Überschaubarer Bau, Modernisierungs-, Bauträger- und Betreuungstätigkeit)
- Das rechnungslegungsbezogene IKS ist nur wenig ausgeprägt
- Die relevanten Kontrollen sind weniger strukturiert bzw. einfache in der Ausgestaltung
- Die Kontrolltätigkeit werden vermehrt durch die Unternehmensleitung durchgeführt
- Das IT-System ist weniger komplex ausgestaltet

Wesentliche Prüfungsschritte für den MEMO.MIN Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
1.) Vorbereitende Handlungen	MEMO.MIN Frage 1	- Beauftragung - Einholung der auftragsbezogenen Unabhängigkeit aller Teammitglieder - Information des AR über den Prüfungsbeginn
2.) Bestimmung der Wesentlichkeit	MEMO.MIN Frage 5, 420. Wesentlichkeit	- Festlegung der vorläufigen Wesentlichkeit
3.) Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung	MEMO.MIN Frage 2-4 und 6-7, 524.RET, 531.KPL, 531.ORD.MIN	- Blick in das Unternehmen und Analyse potenzieller Risiken auf Abschluss- und Aussageebene - Mit Hilfe der vorgelagerten analytischen Durchsicht können erste wesentliche Entwicklungen im GJ identifiziert werden. - Gespräche mit der Unternehmensleitung und evtl. Aufsichtsrat und weiteren Personen (interne Revision) - Durchsicht von Protokollen und wesentlichen wichtigen neuen Verträgen - Bearbeitung des Risikodialogs und Übernahme der Risiken in das FSA - Aufnahme der internen Kontrollen zu den wesentlichen Geschäftsbereichen mit Hilfe von Prozessanweisungen oder durch Gespräche

Wesentliche Prüfungsschritte für den MEMO.MIN-Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
4.) Risikobeurteilung	MEMO.MIN Frage 8-14, Risikodialog	- Einschätzung des Fehlerrisikos der identifizierten Risiken, durch Kategorisierung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos in niedrig, mittel und hoch. - Weiterverfolgung von Risiken mit mittlerem bzw. hohem inhärenten Risiko und Identifizierung bedeutsamer Risiken - Identifikation und Zuordnung der **relevanten Kontrollen** (soweit vorhanden) zu den Risiken im Rahmen der Risiken- und Kontrollmatrixen - Durchführung von Aufbauprüfung für **relevante Kontrollen** - **Nahezu ausschließlich Adressierung der Dirty 8**
5.) Festlegung der Prüfungsstrategie	MEMO.MIN Frage 16-29, FSA, PP-Dokumente, soweit anwendbar:: 7000-PP, RWG.RET, OGF.RET, 6001.-6021	- Bearbeitung des FSA auf Basis der vorläufigen Beurteilung der Fehlerrisiken - Zuordnung der Risiken im FSA - Je nach Einschätzung des Fehlerrisikos werden Art und Umfang der Prüfungshandlungen geplant im FSA und auch im Prüfprogramm PP (siehe hierzu auch die Erläuterungen bei dem MEMO.Ansatz) - **Aussagebezogene PH werden hier vermehrt durchgeführt** - **Es findet eine weniger kontrollbasierte Prüfung statt** - Verknüpfung der Risiken mit den Prüfungshandlungen aus dem Prüfprogramm - Bearbeitung der Prüfprogramme - Prüfung von Anhang und Lagebericht - Prüfung OGF und rechtliche Verhältnisse - Durchführung von Standardprüfungshandlungen bei unwesentlichen Prüffeldern

Wesentliche Prüfungsschritte für den Memo.Min Ansatz

Prüfungsschritt	Pflichtdokumente	Was ist zu tun
6.) Abschluss der Prüfung	MEMO.MIN Frage 30-36, 335., 420.Wesentlichkeit, 310.-1	- Finale Überprüfung der Wesentlichkeit, insbesondere unter Berücksichtigung von korrigierten und nicht korrigierten falschen Darstellungen - Überprüfung der Auswirkungen von falschen Darstellungen - Würdigung und abschließende Beurteilung von Prüfungsfeststellungen - Klärung kritischer Sachverhalte und Meinungsverschiedenheiten - Beurteilung der Prüfungsergebnisse in Bezug auf die OGF sowie den Jahresabschluss und Lagebericht - Ereignisse nach dem Abschlussstichtag - Einholung der Vollständigkeitserklärung
7.) Berichterstattung	MEMO.MIN Frage 37-40	- Erstellung des Prüfungsberichts und des Bestätigungsvermerks oder des zusammengefassten Prüfungsergebnisses - Ablage des Berichts - Durchführung der materiellen und formellen Berichtskritik

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Kontakt bei uns

Svenja Stauch
Wirtschaftsprüferin

Telefon	+49 308 2403 134
Telefax	+49 123 1234 12 12
E-Mail	stauch@gdw.de