Teil II: Prüfung des Lageberichts

WP/StB Aaron Kopischke
04.11.2026

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Agenda – Prüfung des Lageberichts

01 Grundlagen

02 Aufbau und Inhalt des Lageberichts

03 Prüfungsvorgehen

04 IDW PS 350 n.F. (3.2025) und Aktuelles

Prüfung des Lageberichts

Grundlagen

Wer muss einen Lagebericht aufstellen?

§ 264 (1) HGB

- Die gesetzlichen Vertreter einer **Kapitalgesellschaft** haben den Jahresabschluss (§ 242 HGB) um einen Anhang zu erweitern, der mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung eine Einheit bildet sowie einen **Lagebericht** aufzustellen

§ 336 (1) HGB

- Der Vorstand einer **Genossenschaft** hat den Jahresabschluss (§ 242 HGB) um einen Anhang zu erweitern, der mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung eine Einheit bildet sowie einen **Lagebericht** aufzustellen

Wer muss einen Lagebericht aufstellen?

- **Erleichterungsvorschriften** (= müssen keinen Lagebericht aufstellen)
  - **kleine Kapitalgesellschaften** gemäß § 264 Abs.1 S. 4 HGB
  - **kleine Genossenschaften** gemäß § 336 Abs. 2 Nr. 1 HGB
- Sofern die **Satzung** einen Lagebericht verlangt, muss dieser unabhängig von den Größenkriterien aufgestellt werden. (Prüfungspflicht ist separat zu beurteilen)

Vorschriften zum Lagebericht
Gesetz

- **HGB** - Ergänzende Vorschriften für **Kapitalgesellschaften** sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften:
  - § 289 HGB Inhalt des Lageberichts
  - § 289a HGB Ergänzende Vorgaben für bestimmte AGs und KGaA
  - § 289b HGB Pflicht zur nichtfinanziellen Erklärung; Befreiungen
  - § 289c HGB Inhalt der nichtfinanziellen Erklärung
  - § 289d HGB Nutzung von Rahmenwerken
  - § 289e HGB Weglassen nachteiliger Angaben
  - § 289f HGB Erklärungen zur Unternehmensführung

Börsennotierte / kapitalmarktorientierte Unternehmen

- **HGB** - Ergänzende Vorschriften für eingetragene **Genossenschaften**:
  - § 336 HGB

Vorschriften zum Lagebericht
Sonstige Verlautbarungen

Anforderungen an die Berichterstattung

- **Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 20: Konzernlagebericht (DRS 20)**
  DRS 20 ist grundsätzlich auch auf Lageberichte anzuwenden.
  → IDW PS 350 n.F. (03.2025) Tz. A2:
  Hinweise für eine ordnungsmäßige Lageberichterstattung i.S. von §§ 289 bis 289f HGB.
  Gemäß IDW PS 350 n.F. gibt der DRS 20 angesichts der gleichlautenden gesetzlichen Anforderungen von §§ 289 bis 289f und §§ 315 bis 315d HGB zweckdienliche Erläuterungen.

Anforderungen an die Prüfung

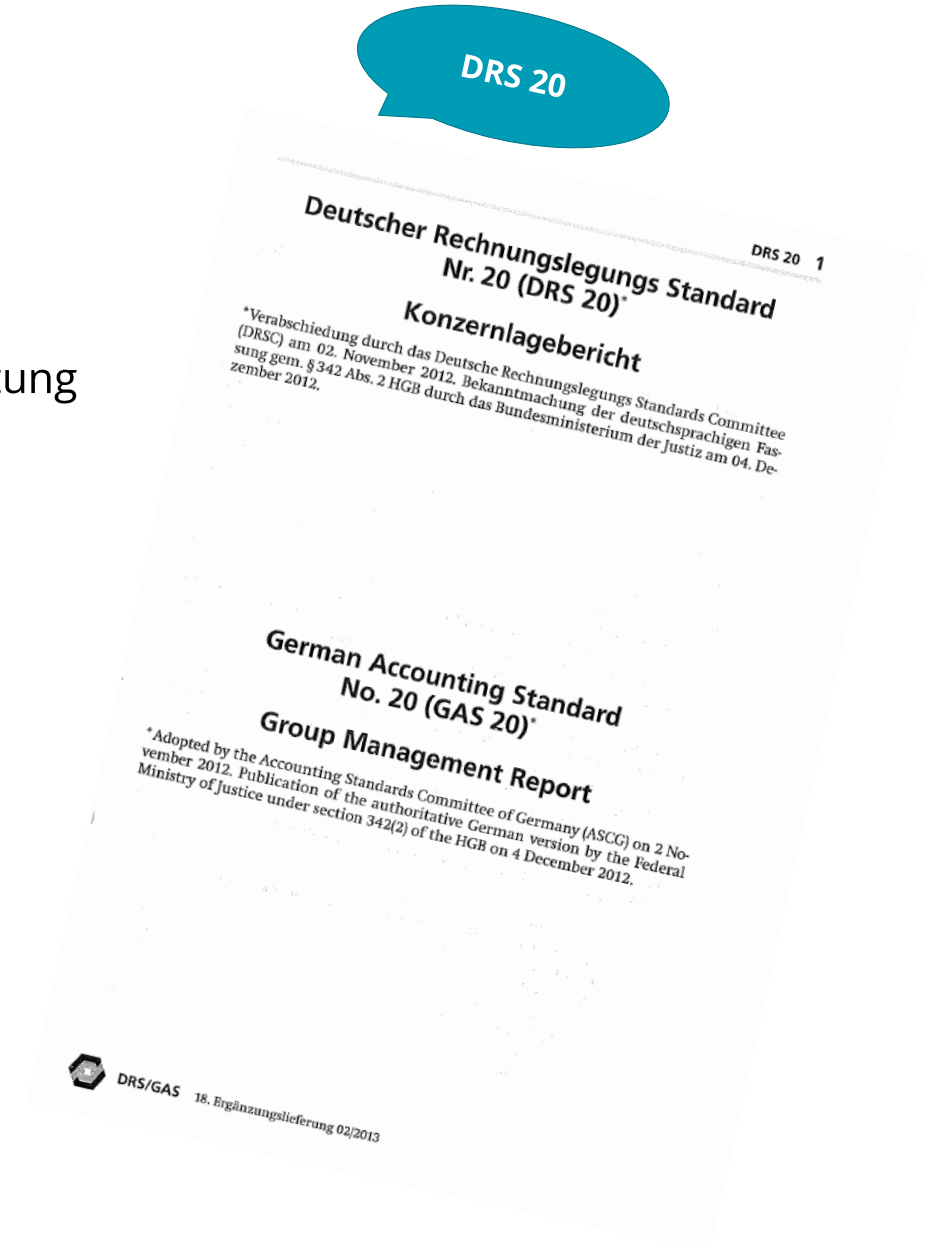
- **IDW Prüfungsstandard: Prüfung des Lageberichts im Rahmen der Abschlussprüfung (IDW PS 350 n.F. (3.2025))**

  Erstmals anzuwenden für GJ, die am oder nach dem **15.12.2024** beginnen.
  Eine freiwillige **vorzeitige** Anwendung dieses IDW Prüfungsstandards für Zeiträume, die am oder nach dem **15.12.2023** beginnen, ist zulässig.

Zielsetzung des Lageberichts
Grundsätze

Wie ist der Lagebericht aufzustellen?

1. Vollständigkeit
2. Verlässlichkeit und Ausgewogenheit
3. Klarheit und Übersichtlichkeit
4. Vermittlung der Sicht der Unternehmensleitung
5. Wesentlichkeit
6. Informationsabstufung



Zielsetzung des Lageberichts
Grundsätze

I. Vollständigkeit	
Der Lagebericht hat sämtliche Informationen zu vermitteln, die ein verständiger Adressat benötigt, um die Verwendung der Mittel und um den Geschäftsverlauf im Berichtsjahr sowie die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken beurteilen zu können.	DRS 20.12
Der Lagebericht muss aus sich heraus verständlich sein.	DRS 20.13
Positive und negative Aspekte sind separat darzustellen.	DRS 20.16

II. Verlässlichkeit und Ausgewogenheit	
Informationen müssen zutreffend und nachvollziehbar, Tatsachenangaben und Meinungen als solche erkennbar sein.	DRS 20.17
Positive oder negative Aspekte dürfen nicht einseitig dargestellt werden.	DRS 20.18
Die Angaben müssen plausibel, konsistent und frei von Widersprüchen gegenüber dem Jahresabschluss sein. Die daraus gezogenen Folgerungen müssen auch im Hinblick auf allgemein bekannte Wirtschaftsdaten schlüssig sein. Zukunftsbezogene Aussagen sind von stichtags- und vergangenheitsbezogenen Informationen klar zu unterscheiden.	DRS 20.19

Zielsetzung des Lageberichts
Grundsätze

III. Klarheit und Übersichtlichkeit	
Der Lagebericht ist unter der Überschrift "Lagebericht" in einer geschlossenen Form zu veröffentlichen.	DRS 20.20
Der Lagebericht ist in inhaltlich abgegrenzte Abschnitte zu untergliedern, diese müssen durch Überschriften zu den einzelnen Abschnitten deutlich werden.	DRS 20.25
Es wird empfohlen, lageberichtsfremde Angaben kenntlich zu machen und darauf hinzuweisen, dass diese nicht durch den Abschlussprüfer zu prüfen sind.	IDW PS 350 n.F.
Form und Inhalt sind im Zeitablauf stetig fortzuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie zu einer übersichtlicheren Darstellung führen. Änderungen sind anzugeben und zu begründen. Vorjahreszahlen sind anzupassen.	DRS 20.26
Informationen, die sich aus dem Jahresabschluss ableiten, sind, sofern dies für den verständigen Adressaten nicht offensichtlich ist, nachvollziehbar darzustellen	DRS 20.29 - 20.30

IV. Vermittlung aus der Sicht der Unternehmensleitung	
Der Lagebericht muss die Einschätzungen und Beurteilungen der Unternehmensleitung zum Ausdruck bringen.	DRS 20.31

Zielsetzung des Lageberichts
Grundsätze

V. Wesentlichkeit	
Der Lagebericht muss sich auf die wesentlichen (zum Verständnis des Geschäftsverlaufs und die erwartete Entwicklung erforderlichen) Informationen konzentrieren.	DRS 20.32 - 20.33

VI. Informationsabstufung	
Ausführlichkeit und Detaillierungsgrad der Ausführungen im Lagebericht hängen von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, wie insbesondere von der Art seiner Geschäftstätigkeit, seiner Größe und der Inanspruchnahme des Kapitalmarkts ab.	DRS 20.34

Prüfung des Lageberichts

Aufbau und Inhalt des Lageberichts

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
Gliederung nach DRS 20

DRS 20

A. Grundlagen des Unternehmens
B. Wirtschaftsbericht
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
E. Weitere Angaben

A. Grundlagen des Unternehmens
- I. Geschäftsmodell des Unternehmens
- II. Ziele und Strategien (freiwilliger Berichtsteil)
- III. Steuerungssystem
- IV. Forschung und Entwicklung

B. Wirtschaftsbericht
- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage
  - 1. Ertragslage
  - 2. Finanzlage
    - a. Kapitalstruktur
    - b. Investitionen
    - c. Liquidität
  - 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
  - 1. Risikomanagementsystem
  - 2. Risiken
- III. Chancenbericht

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

E. Weitere Angaben

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens:

- Grundlegende Angaben zu dem Unternehmen, u.a. organisatorische und rechtliche Struktur, Geschäftsfelder, wesentliche Geschäftsprozesse
- Angaben zu Zweigniederlassungen
- Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr darstellen und erläutern
- Erläuterungen zu den Beteiligungen

II. Ziele und Strategien:

- freiwilliger Berichtsteil
- Ausführungen zu Zielen und Strategien des Unternehmens (finanzieller und nicht-finanzieller Natur)

III. Steuerungssystem:

- Ausführungen nur, wenn kapitalmarktorientiert

IV. Forschung und Entwicklung:

- i.d.R. in der Wohnungswirtschaft nicht einschlägig

B. Wirtschaftsbericht

B. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage
  - 1. Ertragslage
  - 2. Finanzlage
    - a. Kapitalstruktur
    - b. Investitionen
    - c. Liquidität
  - 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen:

- nur gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Aussagen sind darzustellen, die für die Analyse des Geschäftsverlaufs oder der Lage **erforderlich** sind

Gesamtwirtschaftlich	Branchenspezifisch
• Konjunktur (Arbeitsmarkt, Konsum) • Steuerpolitik • Wohnungspolitik • Zinspolitik • Rechtliche Vorgabe	• Wettbewerbsverhältnis auf regionaler Ebene • Marktanteil • Nachfrage • Mietpreis- und Kostenentwicklung • Wohnungsbau

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

- Bilanzleser soll in die Lage versetzt werden, die Entwicklung der Gesellschaft im Vergleich zum Markt beurteilen zu können
- **Aussagen zur Gesamtwirtschaft** nur soweit, wie für das Verständnis des Geschäftsverlaufs erforderlich *(ca. viertel Seite maximal)*
- **Branchenbezogene Informationen,** aber auch nur soweit, wie für das Verständnis des Geschäftsverlaufs erforderlich *(ca. halbe bis dreiviertel Seite maximal)*

Optimal: Entwicklung des Marktes im Bestandsgebiet

Gesamtdeutsche Branchenentwicklung ist ggf. schon zu grob

Gesamtwirtschaftlich	Branchenspezifisch
• Konjunktur (Arbeitsmarkt, Konsum) • Steuerpolitik • Wohnungspolitik • Zinspolitik • Rechtliche Vorgabe	• Wettbewerbsverhältnis auf regionaler Ebene • Marktanteil • Nachfrage • Mietpreis- und Kostenentwicklung • Wohnungsbau

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

Beispiel – Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

*Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.*

*Die **gesamtwirtschaftliche Entwicklung** ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.*

Beispiel – Branchenspezifische Rahmenbedingungen

*Die **gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung** ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.*

*Im **Baugewerbe** nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.*

B. Wirtschaftsbericht

Beispiel – Regionale Rahmenbedingungen

In … ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Gesellschaft / Genossenschaft bewirtschaftet ca. … % des Gesamtwohnungsmarktes von ca. … Wohnungen in der Stadt…. (Angabe, wenn Anteil von Bedeutung)

Nachfrage

Die Gesellschaft / Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in … wohnende Personen. Zum 31.12.20XX betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber … Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in … weiterhin dringend notwendig.

B. Wirtschaftsbericht

II. Geschäftsverlauf

Information zur Geschäftstätigkeit, insb. Entwicklungen und Ereignisse, die für den Geschäftsverlauf ursächlich waren

- Veränderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Veränderung der Markt – und Wettbewerbsbedingungen
- Veränderungen des Marktanteils oder der Wettbewerbssituation
- Schadens- und Unglücksfälle
- Umstrukturierungs- und Rationalisierungsmaßnahmen
- Unternehmenskäufe und -verkäufe
- Abschluss oder Beendigung von Kooperationsvereinbarungen und anderen Verträgen

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

Beispiel - Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft / Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig:

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft / Genossenschaft befinden sich zum 31.12.20XX insgesamt … Wohnungen mit … Quadratmetern Wohnfläche, … gewerbliche Einheiten mit … Quadratmetern Fläche (davon ein Büro und eine Regiebetriebswerkstatt eigengenutzt) sowie … Garagen/Tiefgaragenstellplätze und … Kfz-Abstellplätze/Carports.

Neubautätigkeit

Das Objekt in der … ist weitgehend fertig gestellt. Beim zweiten Bauabschnitt waren Ende Dezember 20XX rund 60 % der Arbeiten durchgeführt. Die ursprünglich geplante Fertigstellung für Ende 20XX / Anfang 20XX verschiebt sich voraussichtlich bis Sommer 20XX, insbesondere wegen individueller Wünsche der zukünftigen Nutzer bei Gestaltung und Ausstattung der Innenräume, die eine Bauzeitverlängerung zur Folge haben.

Modernisierung „Objekt 1“

Für die Erneuerung der Heizungsanlagen in der „Objekt 1" sind Fremdkosten von € … angefallen. Insgesamt wurden Kosten von € … aktiviert. Die Maßnahme wurde zum …, wie geplant, abgeschlossen.
*Die **Geschäftsführung** der …. ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund von … **zufrieden**.*

Verkäufe, Erwerber, Bauträgertätigkeit…

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

III. Lage

Darstellung, **Analyse** und **Beurteilung** der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** zum Abschlussstichtag

- Angabe von Faktoren, welche einen Zeitvergleich beeinträchtigen
- Angabe von Faktoren, welche bewirken, dass von der aktuellen Lage nicht auf die zukünftige Lage geschlossen werden kann
- Darstellung und Analyse der **finanziellen und ggf. nicht finanziellen Leistungsindikatoren**, z.B. EK-Quote, EK-Rentabilität, jährliche Instandhaltungskosten, Leerstandsquote, Kapitaldienstdeckung

B. Wirtschaftsbericht

III. Lage

Vier relevante Vergleichsgrößen je Leistungsindikator

ISTWERTE		PROGNOSEWERTE	
01 **Istwert** Berichtsjahr	02 **Istwert** Vorjahr	03 **Prognosewert** Berichtsjahr	04 **Prognosewert** Folgejahr

Prognose Folgejahr: „Prognose, Chancen, Risiken“; die Prognoseannahmen sind zu erläutern.

Abweichungen erläutern

Wesentliche Abweichung des Prognosewerts vom Istwert des Berichtsjahrs.

Überleitungsrechnung

Wenn Leistungsindikatoren nicht aus dem Abschluss abgeleitet werden können.

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

Konsistente Darstellung der Leistungsindikatoren

	Grundlagen	Wirtschafts-bericht	Prognose-bericht	Folgejahr	
	Steuerungs-system	Ist-Analyse	Prognose	Abgleich Vorjahr mit Istjahr	Abgleich Prognose Vorjahr mit Istjahr
Finanzielle Leistungsindikatoren z.B. Eigenkapitalrendite Zinsquote Instandhaltungskostensatz Cashflow					
Nichtfinanz. Leistungsindikatoren z.B. Mieterzufriedenheit Mieterfluktiuation Energieverbrauch Arbeitnehmerfluktuation					

Aufbau und Inhalt des Lageberichts

B. Wirtschaftsbericht

Finanzielle Leistungsindikatoren, z.B.

- Eigenkapitalrendite
- Zinsquote
- Instandhaltungskostensatz
- Cashflow

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, z.B.

- Mieterzufriedenheit
- Mieterfluktuation
- Energieverbrauch
- Arbeitnehmerfluktuation



Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

- **Darstellen**, **analysieren** und **beurteilen** anhand der **Ergebnisquellen**

  (Betriebsergebnis, Finanzergebnis, Neutrales Ergebnis)

- Umsatzentwicklung, Instandhaltungskostenentwicklung, Jahresergebnis sollten mittels
  - Istwert Berichtsjahr
  - Istwert Vorjahr
  - Prognosewert für Berichtsjahr
  - Prognosewert für Folgejahr

  dargestellt werden

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

- wesentliche **Veränderung gegenüber dem Vorjahr** sind zu erläutern und auf die hierfür verantwortlichen Faktoren einzugehen
- sofern die Veränderung der Ertragslage auf mehrere Faktoren zurückzuführen ist, sind sämtliche wesentlichen Einflussfaktoren in der Reihenfolge ihrer Bedeutung
- **wesentliche Aufwendungen und Erträge** sind zu erläutern
- **Vergleich Prognosewert mit Istwert** und Erläuterung der Abweichung
- Angabe und Analyse des **Umsatzes** (z.B. Einteilung nach Geschäftsfeldern)

B. Wirtschaftsbericht

2. Finanzlage

Darstellung anhand der Kapitalstruktur, Investitionen und Liquidität

Kapitalstruktur

- **Art, Fälligkeit, Währungs-** und **Zinsstruktur**
- andere wesentliche Konditionen der Verbindlichkeiten
- **wesentliche Finanzierungsmaßnahmen und -vorhaben**; z.B. Änderung der Kreditlinien
- falls Veränderungen bei außerbilanziellen Verpflichtungen wesentlichen Einfluss auf die Lage des Unternehmens haben, sind diese anzugeben und die Auswirkungen zu analysieren

B. Wirtschaftsbericht

Investitionen

- Umfang und Zweck der im Berichtszeitraum **getätigten Investitionen** sind darzustellen
- Angaben zu Fortführung und Abschluss bedeutender Investitionsvorhaben
- Angabe von wesentlichen zum Abschlussstichtag **bestehenden Investitionsverpflichtungen und deren Finanzierung**

Liquidität

- mittels **Kapitalflussrechnung** darzustellen und zu analysieren
- sofern **Liquiditätsengpässe** bestehen bzw. sich abzeichnen sind Maßnahmen hierfür darzustellen
- Wesentliche **vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen** sind anzugeben
- zugesagte, aber nicht ausgenutzte **Kreditlinien** sind anzugeben



B. Wirtschaftsbericht

Beispiel – Finanzlage:

*Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt … (Verschuldungsgrad). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert. ….*

***Investitionen** im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit wurden im Kalenderjahr 20XX nur in geringem Umfang vorgenommen. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.. …*

Am Abschlussstichtag bestehende wesentliche Investitionsverpflichtungen:
Für das Geschäftsjahr 20XX (+1) sind für die Erneuerung der Heizungsanlage ""Objekt 1"" noch Restkosten von T€ …, geplant. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt in Höhe von T€ … mit Fremdmitteln, darüber hinaus mit Eigenmitteln.

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

- **wesentliche Erhöhungen und Verminderungen,** die Auswirkungen auf die Vermögenslage haben, sind darzustellen
- sofern sie wesentlichen Einfluss haben, sind **Inflations- und Wechselkurseinflüsse** darzustellen
- begründete Einschätzung der Unternehmensleitung, ob die **Geschäftsentwicklung insgesamt positiv oder negativ** verlaufen ist (**Gesamtaussage zur Lage**)

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
B. Wirtschaftsbericht

i.d.R. kein gesonderter Berichtsteil

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

- **In die Analyse des Geschäftsverlaufs** sind die **bedeutsamsten** finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen
- es sind jene Leistungsindikatoren einzubeziehen, die zur **internen Steuerung der Gesellschaft** herangezogen werden
- **nichtfinanzielle Leistungsindikatoren** sind von kleinen und mittelgroßen Gesellschaften nicht anzugeben → Angabepflicht, wenn Aufstellung nach für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften

Aufbau und Inhalt des Lageberichts

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- Darstellung der **voraussichtlichen Entwicklung** des Unternehmens **mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken**
- **Ziel**: in Verbindung mit dem Jahresabschluss soll ein zutreffendes Bild der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens mit den wesentlichen Chancen und Risiken abgebildet werden
- **Gliederung** in:

1. Prognosebericht
2. Chancenbericht
3. Risikobericht

1. Prognosebericht
2. Chancen- und Risikobericht

1. Chancen-, Risiko- und Prognose-bericht

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

- Angabe von Prognosen und Annahmen der Prognosen für die im Wirtschaftsbericht behandelten bedeutsamen **finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren**
- **Prognosezeitraum** ist anzugeben, muss **mindestens ein Jahr** nach dem letzten Abschlussstichtag betragen
- Folgende **Prognosearten** erfüllen die Anforderungen nach DRS 20:
  - Punktprognose (Angabe eines absoluten Zahlenzielwerts)
  - Intervallprognose (Angabe einer Bandbreite zwischen zwei Zahlen)
  - Qualifiziert-komparative Prognose (Angabe der Veränderung mit Beschreibung der Intensität der Veränderung)

Aufbau und Inhalt des Lageberichts
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Qualifiziert-komparative Prognose:

(nur wenn Mandant genauere Prognoseform ablehnt)

Intensität	+	Richtung	+	Leistungsindikator
z.B. stark/ leicht	+	z.B. steigend/ fallend	+	z.B. Jahresergebnis, EK-Quote

z.B. für das kommende Geschäftsjahr erwartend wir eine leicht steigendes Jahresergebnis sowie eine stark steigende EK-Quote

Aufbau und Inhalt des Lageberichts

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosearten	Beispiele	
Punktprognose	Wir erwarten für 20XX ein Planjahresergebnis von € …	✓
Intervallprognose	Wir erwarten für 20XX eine positive Ergebnis-entwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von € … und € ….	✓
Qualifiziert-komparative Prognose	Wir erwarten für 20XX einen geringfügigen Anstieg der Umsatzerlöse.	✓
~~Komparative Prognose~~	~~Wir erwarten für 20XX ein steigendes Planjahres-ergebnis.~~	X
~~Qualitative Prognose~~	~~Wir erwarten für 20XX ein zufriedenstellendes Planjahresergebnis.~~	X

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

- **Risiko =** mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose- bzw. Zielabweichung führen können
- Angabe von **wesentlichen** Risiken, welche die **Entscheidungsfindung eines verständigen Adressaten beeinflussen** könnten
- Umfasst Angaben zum:
  a. Risikomanagementsystem
     (lediglich bei kapitalmarktorientierten Mutterunternehmen und zum Teil bei Mutterunternehmen, bei denen ein Tochterunternehmen kapitalmarktorientiert ist)
  b. Einzelne Risiken
  c. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

- **Schwerpunkt** der Berichterstattung bilden die mit den **spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens** und **seiner Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken**
- können aus dem Unternehmensumfeld (**externe Risiken**) oder dem Unternehmen selbst (**interne Risiken**) stammen
- **bestandsgefährdendes Risiko** ist als solches zu bezeichnen
- Wesentliche Risiken sind **einzeln darzustellen**, ihre **Konsequenzen** für das Unternehmen sind zu analysieren und zu beurteilen; **Veränderungen ggü. dem Vorjahr** sind anzugeben

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

- **Einschätzung** der Risiken ist **zum Bilanzstichtag** vorzunehmen
- **Änderungen nach dem Bilanzstichtag** sind zusätzlich darzustellen, wenn anders kein zutreffendes Bild vermittelt werden kann
- **Rangordnung**: Darstellung der Risiken entsprechend ihrer relativen Bedeutung, ermittelt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Auswirkung.
- **Beispiele für Kategorisierung:** (1) Bestandsgefährdende Risiken, (2) Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die VFE-Lage, (3) Bauwirtschaft, (4) Finanzierung und Liquidität, (5) Branche und Markt, (6) Compliance und Recht sowie (7) sonstige Risiken

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

- **Wesentliches Risiko**

  = Bedeutung des Risikos für die Entscheidungen eines verständigen Adressaten

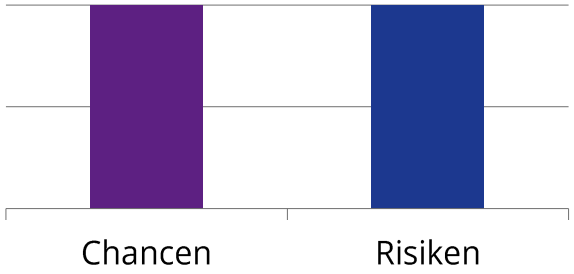
hohe Eintrittswahrscheinlichkeit	⟷	erhebliche Auswirkung auf die VFE-Lage
z.B. Baukostensteigerung		z.B. Erdbeben

- Eine reine **qualitative Analyse** ist ausreichend
  (Ausnahme: es erfolgt eine Quantifizierung der Risiken im Unternehmen)
  Höhe des Risikos: gering, mittel oder hoch
- Auswirkungen der Risiken in Brutto- (vor den ergriffenen Maßnahmen, sowie der zur Risikobegrenzung ergriffenen Maßnahmen) oder Nettobetrachtung (nach der Umsetzung von Risikobegrenzungsmaßnahmen verbleibendes Risiko) darstellen
- Maßnahmen der Risikobegrenzung sind darzustellen (z.B. Festzinsvereinbarungen, Termingeschäfte, Abschluss von Versicherungen)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Chancenbericht

- **Chance =** mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen positiven Prognose- bzw. Zielabweichung führen können
- **Ausgewogene Berichterstattung** über die Chancen und Risiken



- **Keine Aufrechnung** von unterschiedlichen Chancen und Risiken
- Zusammenfassende Darstellung der Chancen- und Risikosituation (**Gesamtaussage**)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Beispiel – Risikobericht:

Die Gesellschaft / Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung macht die Fertigstellung von … Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die in 20XX übernommenen und in den Folgejahren noch zu übernehmenden Bestände auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft / Genossenschaft nicht. …

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Beispiel – Gesamtaussage Chancen- und Risikobericht:

Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Gesellschaft / Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft / Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft / Genossenschaft sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

- **Risiken** aus der Verwendung von Finanzinstrumenten sind gesondert im Lagebericht mit der **jeweiligen Art und dem jeweiligen Ausmaß** darzustellen, sofern dies für die Beurteilung der Lage oder der voraussichtlichen Entwicklung von Belang ist
- Auflistung und Behandlung der aus der Verwendung resultierenden **Risikoarten**
  - Marktpreisrisiken
  - Ausfallrisiken
  - Liquiditätsrisiken
- Angabe der **Risikomanagementziele** und der **Risikomanagementmethoden**
- Umfang und Detaillierungsgrad der Ausführungen richten sich nach dem Ausmaß der Risiken und deren Bedeutung für die VFE-Lage
- Berichtspflicht besteht unabhängig davon, ob die Finanzinstrumente im Abschluss bilanziert werden oder nicht

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

- **Risikomanagementziele:** Angaben, ob das Unternehmen bestimmte Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten grundsätzlich vermeidet oder ob und in welchem Umfang das Unternehmen bereit oder gezwungen ist, solche Risiken einzugehen.

- **Risikomanagementmethoden**: Es ist darzustellen, wie das Unternehmen eingegangene Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten steuert:
  - Maßnahmen der Risikoreduktion und Risikoüberwälzung
  - Angaben zu den eingegangenen Sicherungsgeschäften
  - Art der Risiken, die abgesichert werden
  - Art der Sicherungsbeziehung
  - Sicherstellung der Effektivität der Risikoabsicherungen
  - Antizipative Sicherungsbeziehungen

Prüfung des Lagerichts

Prüfungsvorgehen

Prüfungsvorgehen

Prüfungsprozess Lagebericht

1. Abstimmung der Angaben mit **Bilanz, GuV und weiteren Unterlagen** (Wirtschaftsberichte, Statistisches Bundesamt etc.)
2. Prüfung auf **Vollständigkeit**, d.h. ob alle Pflichtangaben vorhanden sind
3. Beurteilung, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht und ein den tatsächlichen Verhältnissen **entsprechendes Bild** der Lage vermittelt
4. Beurteilung der **Wesentlichkeit** bei fehlenden oder fehlerhaften Angaben
5. Abstimmung der Feststellungen mit **Unternehmen** und **Wirtschaftsprüfer/-in**
6. **Konsequenzen**:
   - Erteilung Bestätigungsvermerk (uneingeschränkt / eingeschränkt)
   - Versagen des Bestätigungsvermerks
   - Berichterstattung im Prüfungsbericht

Dokumentation der Prüfungshandlungen

Gegenstand und Umfang der Prüfung

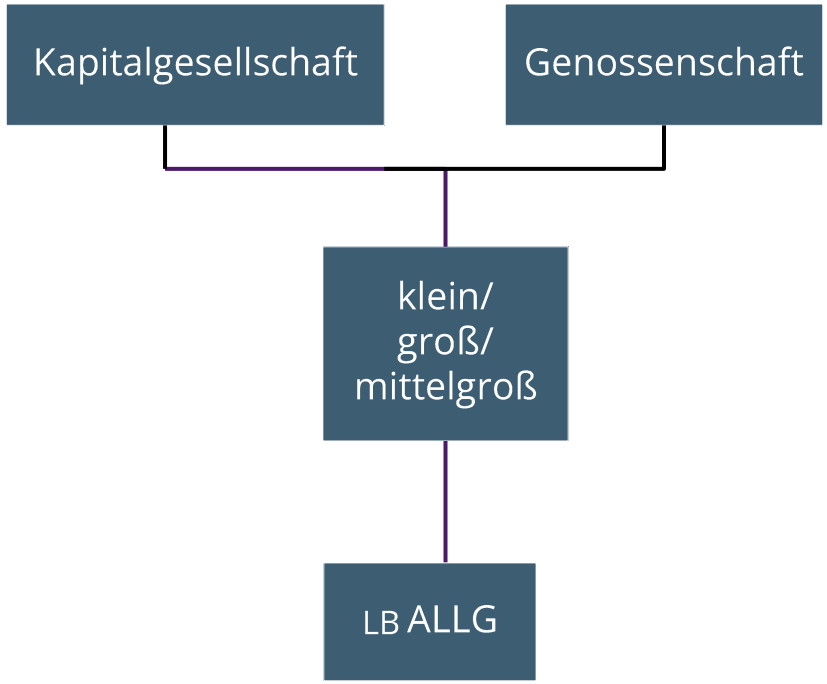
Der Abschlussprüfer hat zu prüfen, ob

- der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen **in Einklang** steht,
- der Lagebericht insgesamt ein **zutreffendes Bild von der Lage** des Unternehmens vermittelt,
- die **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung** zutreffend dargestellt sind und
- die **gesetzlichen Vorschriften** zur Aufstellung beachtet worden sind.

→ Wie erfolgt die Prüfung des Lageberichts nun in der Praxis?

Prüfungsvorgehen

Prüfung Vollständigkeit: Lagebericht Checkliste

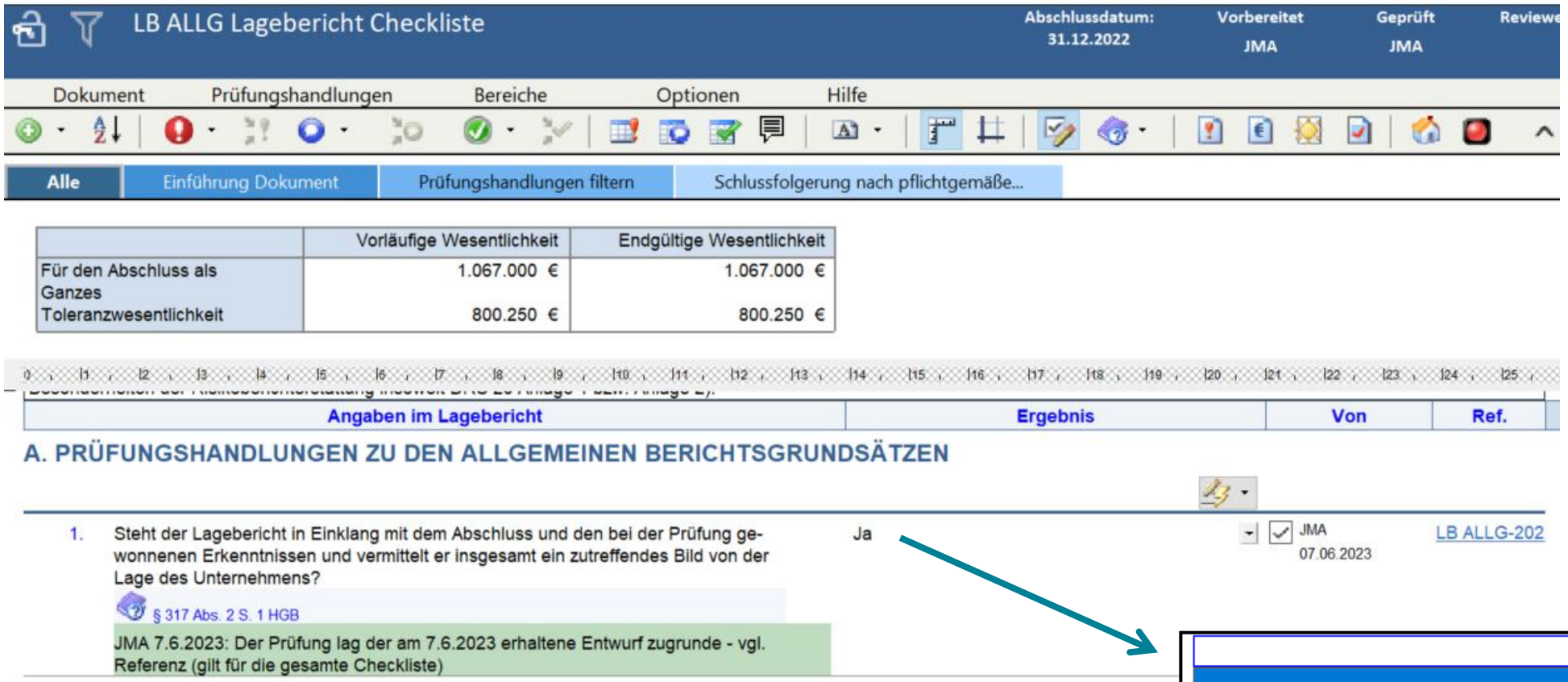


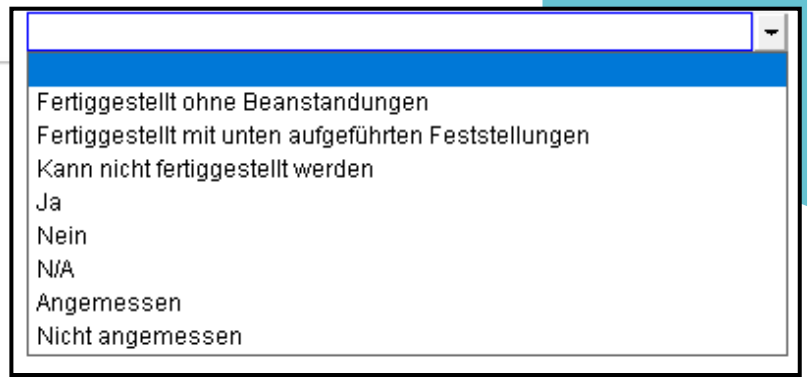
Die Anpassung der Checkliste auf
1. Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft und
2. Größenabhängige Erleichterungen

erfolgt mittels der Checkliste „Audit Optimiser“ zu Beginn der Prüfung.

Prüfungsvorgehen

Prüfung Vollständigkeit: Lagebericht Checkliste





Auswahlmöglichkeiten zur Dokumentation der Prüfungsergebnisse:

Prüfungsvorgehen

Dokumentation der Prüfungshandlungen

Nur Haken meist unzureichend

Referenzen?
Prüfungsnachweis?

Mit der Risikostrategie findet eine Bewertung der Risiken statt. Diese umfassen die Marktpreis-, Adressausfall-, operationelle sowie die Liquiditätsrisiken. In einer Inventur erfahren die einzelnen Risiken eine Gesamtbetrachtung.

In dieser Gesamtbetrachtung werden die definierten und bewerteten Risiken dem so-genannten Risikodeckungspotenzial gegenübergestellt. Eine Analyse dieser Daten zeigt, dass das vorhandene Potenzial ein Mehrfaches der möglichen Risiken abdeckt. Eine mögliche Unterdeckung von liquiden Mitteln anhand eines Worstcase-Szenarios in der Kapitalflussrechnung kann durch ausreichende Fremdkapitalmittel ausgeglichen werden. Die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen geforderten Stresstests konnte die problemlos bewältigen.

Neben der Identifikation und Bewertung von Risiken sind qualitative Maßnahmen zur Risikobegrenzung zu nennen. Diese betreffen eine klar strukturierte Aufbau- und Ablauforganisation mit definierten Verantwortlichkeiten sowie regelmäßige Besprechungen mit den entsprechenden Organisationseinheiten und auf Vorstandsebene. Daneben legen wir Wert auf eine ständige Weiterqualifikation unserer Mitarbeiter. Zur weiteren Identifikation und Vermeidung von Risiken sind bei uns die Aufgaben des Compliance-, Geldwäsche- und Datenschutzbeauftragten sowie eine interne und externe Revision institutionalisiert.

Wirtschaftliche und rechtlich bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen. Auftretende Risiken sind bewertet und entsprechende Gegenmaßnahmen definiert.

III. Chancenbericht

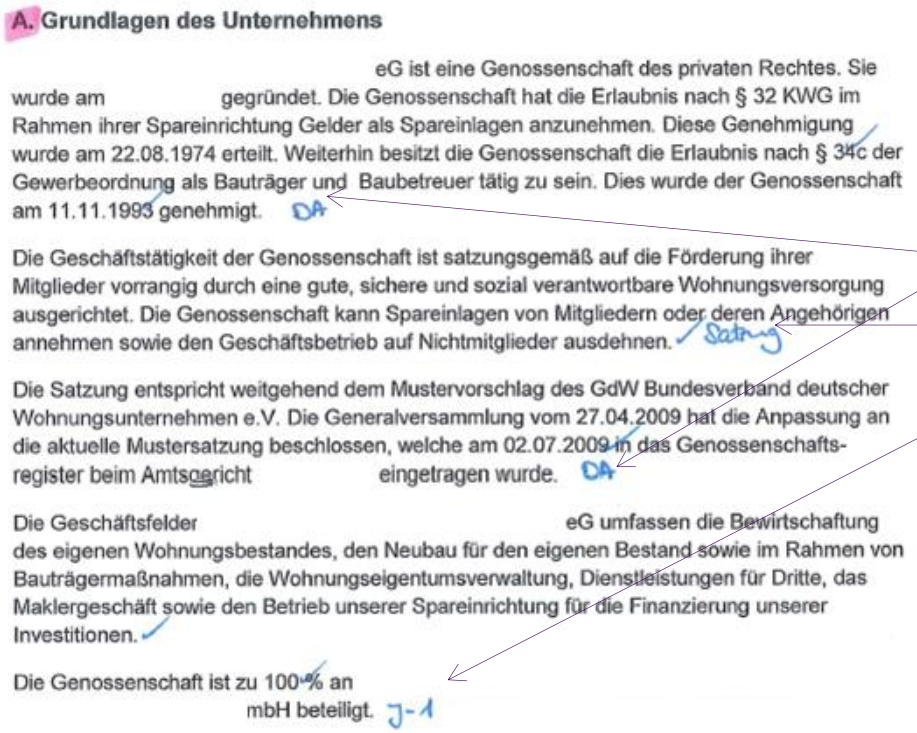
Es wird von einer weiterhin positiven künftigen Entwicklung der ausgegangen. Ziel der ist der Erhalt bzw. Ausbau ihrer Marktposition als kompetenter und verantwortungsbewusster Dienstleister in nahezu allen immobilienwirtschaftlichen Leistungsbereichen. Weiterhin werden sowohl intensive Maßnahmen zur Bestandserhaltung und –entwicklung sowie innerstädtische Sanierungsmaßnahmen als auch Neubaumaßnahmen im Bestand und Bauträgermaßnahmen durchgeführt. Damit werden die Voraussetzungen für nachhaltige Mieteinnahmen und kontinuierliche Verkaufserlöse geschaffen.

Dokumentation der Prüfungshandlungen – Beispiele

- Abstimmung Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
  *Verweis auf **GdW Information 172** oder andere **Nachweise des Unternehmens***
- Abstimmung Prognosebericht
  *Verweis auf **Planungsunterlagen vom Unternehmen***
- Abstimmung mit Satzung/Gesellschaftsvertrag
  *Verweis auf **Dauerakte***
- Abstimmung mit der Befragung des Vorstandes
  *Verweis auf **Kick-Off-Protokoll***
- Abstimmung von Kennzahlen
  *Verweis auf **Posten (Audicon)/Arbeitsunterlagen***

Prüfungsvorgehen

Dokumentation der Prüfungshandlungen – Beispiel



A. Grundlagen des Unternehmens

eG ist eine Genossenschaft des privaten Rechtes. Sie wurde am gegründet. Die Genossenschaft hat die Erlaubnis nach § 32 KWG im Rahmen ihrer Spareinrichtung Gelder als Spareinlagen anzunehmen. Diese Genehmigung wurde am 22.08.1974 erteilt. Weiterhin besitzt die Genossenschaft die Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung als Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein. Dies wurde der Genossenschaft am 11.11.1993 genehmigt. DA

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist satzungsgemäß auf die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ausgerichtet. Die Genossenschaft kann Spareinlagen von Mitgliedern oder deren Angehörigen annehmen sowie den Geschäftsbetrieb auf Nichtmitglieder ausdehnen. Satzung

Die Satzung entspricht weitgehend dem Mustervorschlag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Die Generalversammlung vom 27.04.2009 hat die Anpassung an die aktuelle Mustersatzung beschlossen, welche am 02.07.2009 in das Genossenschafts-register beim Amtsgericht eingetragen wurde. DA

Die Geschäftsfelder eG umfassen die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, den Neubau für den eigenen Bestand sowie im Rahmen von Bauträgermaßnahmen, die Wohnungseigentumsverwaltung, Dienstleistungen für Dritte, das Maklergeschäft sowie den Betrieb unserer Spareinrichtung für die Finanzierung unserer Investitionen.

Die Genossenschaft ist zu 100 % an mbH beteiligt. J-1

- Bloßes Abhaken der Angaben nicht ausreichend
- Verweise auf:
  - Dauerakte,
  - Satzung oder
  - Arbeitspapiere/Posten

notwendig



Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

Angaben zu den **gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen**, wie z.B. Inflationsraten, Zinssätze und Marktwachstum können beispielsweise aus folgenden einschlägigen und verlässlich zu qualifizierenden Quellen abgeleitet werden:

- Öffentliche Statistiken
- Branchenreporte/ -statistiken,
- Von Kreditinstituten und Finanzanalysten veröffentlichte Berichte,
- Finanzzeitungen,
- Amtliche Informationen,
- sonstige (z.B. GdW Information „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland“).

Nicht: allgemeine Einschätzung der Geschäftsführung

Gesellschaft muss die Quelle der Angabe uns nennen können!

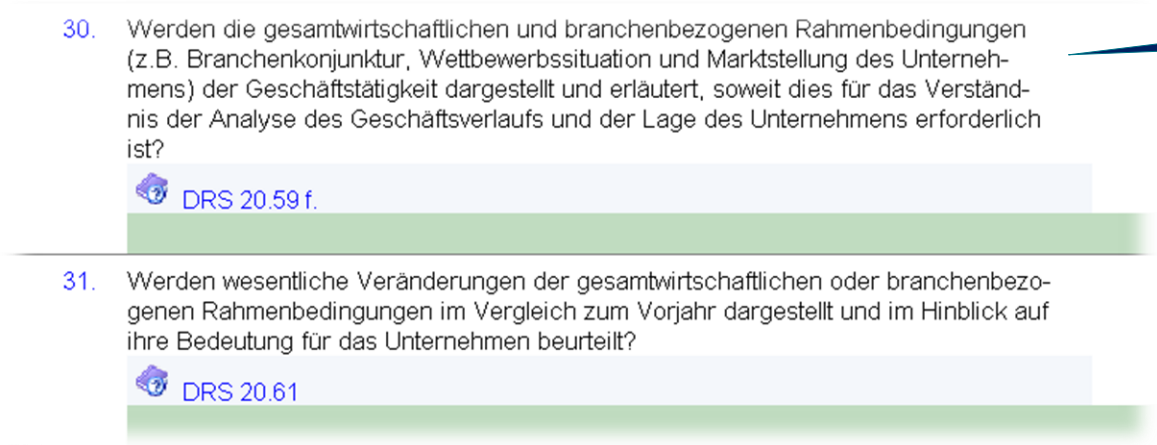
Prüfungsvorgehen

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Dokumentation

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Die **Quellen** sind von uns einzuholen und als Kopie zu den Arbeitspapieren zu legen
- Vor **Beginn der Prüfung** den Mandanten informieren, dass er bei der Erstellung des Lageberichts gleich die Quellen mit entsprechenden **Referenzen** in einem Ordner ablegen soll, den er uns zu Beginn der Prüfung zur Verfügung stellt
- Checkliste in Caseware bearbeiten!



Wesentlichkeit, Informationsabstufung

Prüfungsvorgehen
Geschäftsverlauf

Dokumentation

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Über sämtliche im Rahmen der Prüfung identifizierten **wesentlichen finanziellen** und **nicht finanziellen Leistungsindikatoren** und deren Entwicklung zum Vorjahr ist im Lagebericht zu berichten (Vollständigkeit?)
- Befragung der Geschäftsleitung, welche Leistungsindikatoren zur **Steuerung** herangezogen werden // Durchsicht der Protokolle
- Welche Kennzahlen werden an die Gesellschafter und den Aufsichtsrat **berichtet**? (Einsichtnahme in Gesellschafter- und Aufsichtsratsprotokolle)
- i.d.R. wird eine **Abstimmung** der finanziellen Kennzahlen mit dem JA möglich sein
- Werden nicht finanzielle Kennzahlen verwendet bzw. lassen sich die Kennzahlen nicht mit der Bilanz und GuV abstimmen, so ist die **Ermittlung zu prüfen** (Systemprüfung oder zusätzliche aussagebezogenen Prüfungshandlungen)

Prüfungsvorgehen
Geschäftsverlauf

Checkliste

12.	Bezieht die Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten **finanziellen Leistungsindikatoren** (z. B. Ergebnisentwicklung, Ergebniskomponenten, Liquidität, Kapitalausstattung) ein und werden diese in Bezug auf die im Abschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben erläutert? § 289 Abs. 1 S. 3 HGB, DRS 20.54, .101 ff.	Ja
13.	Werden wesentliche Veränderungen der finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr dargestellt und erläutert? DRS 20.113, IDW PS 350 n.F., Tz. 62	Ja
14.	Wenn finanzielle Leistungsindikatoren intern unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit verwendet werden, wird dieser Zusammenhang dargestellt? Wird dabei, sofern ein allgemein anerkanntes Rahmenkonzept zugrunde gelegt wird, dieses angegeben? DRS 20.111	Ja
15.	**Große Gesellschaften:** Bezieht die Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage auch **nichtfinanzielle Leistungsindikatoren** ein (z. B. Informationen über Umwelt- und Arbeitnehmerbelange), sofern diese für das Verständnis des Geschäftsverlaufs und der Lage von Bedeutung sind? § 289 Abs. 3 HGB, DRS 20.54, .105 ff.	Ja
19.	Werden wesentliche Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen oder branchenbezogenen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt und im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Unternehmen beurteilt? DRS 20.61	N/A
20.	Enthält der Lagebericht: DRS 20.57 f.	
a.	eine Beurteilung der Unternehmensleitung, ob die Geschäftsentwicklung insgesamt günstig oder ungünstig verlaufen ist? (Dabei sind insbesondere die Wettbewerbssituation und die Marktstellung zu erläutern, z. B. Veränderung von Marktanteilen und die Entwicklung des Unternehmens im Vergleich zur Branchen- und Marktentwicklung.)	Ja
b.	eine Erläuterung von Abweichungen der tatsächlichen Geschäftsentwicklung von früher berichteten Prognosen?	Nein

Prüfungsvorgehen
Vermögenslage

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

Dokumentation

- Abstimmung mit Bilanzposten

- Prüfung, ob Analyse und Beurteilung erfolgt
  → reine Darstellung der Vermögenslage ist nicht ausreichend!
  → Prüfung der qualitativen Angaben

- Abstimmung mit Erkenntnissen aus der Prüfung des Jahresabschlusses, insbesondere zugehöriger Arbeitspapiere

Prüfungsvorgehen
Vermögenslage

Checkliste

VFE-Lage (übergreifend)

22.	Wird im Lagebericht die VFE-Lage des Unternehmens zum Abschlussstichtag dargestellt, analysiert und beurteilt? Werden dabei auch Faktoren berücksichtigt, die einen Zeitvergleich beeinträchtigen oder bewirken, dass von der berichteten Lage des Unternehmens möglicherweise nicht auf dessen künftige Lage geschlossen werden kann? DRS 20.64	Ja

Vermögenslage (DRS 20.99 f.)

23.	Wird die Vermögenslage dargestellt, analysiert und beurteilt? DRS 20.99	Ja
24.	Werden die Auswirkungen von wesentlichen Erhöhungen oder Minderungen des Vermögens auf die Vermögenslage des Unternehmens dargestellt? DRS 20.100	Ja
25.	Werden Inflations- und Wechselkurseinflüsse mit wesentlichem Einfluss auf die Entwicklung der Vermögenshöhe des Unternehmens dargestellt und erläutert? DRS 20.100	N/A

Prüfungsvorgehen
Finanzlage

Dokumentation

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Abstimmung mit Bilanzposten
- Prüfung der Kapitalflussrechnung (Abstimmung mit KFR in Audicon)
- Einholung Investitionsplan und Prüfung der Plausibilität (siehe Prüfungshandlungen Prognosebericht)
- Abstimmung mit Erkenntnissen aus der Prüfung des Jahresabschlusses, insbesondere zugehöriger Arbeitspapiere (z.B. bezüglich Liquiditätsengpässen Verweis auf Going Concern sowie Unternehmensplanung)

Prüfungsvorgehen
Finanzlage

Checkliste

Finanzlage (DRS 20.78 ff.)

26.	Wird die Finanzlage des Unternehmens anhand der Kapitalstruktur, der Investitionen und der Liquidität dargestellt, analysiert und beurteilt? DRS 20.78	Ja
27.	Wird die Kapitalstruktur des Unternehmens dargestellt und analysiert? Wird dabei insbesondere auf Folgendes eingegangen: • Angaben zu Art, Fälligkeits-, Währungs-, Zinsstruktur sowie andere wesentliche Konditionen von Verbindlichkeiten? (DRS 20.82) • wesentliche Finanzierungsmaßnahmen des Berichtszeitraums (z. B. Emissionen von Aktien, Genussscheinen oder Anleihen und Änderungen von Kreditlinien) sowie wesentliche Finanzierungsvorhaben? (DRS 20.83 f.) • Änderungen von bedeutsamen Kreditkonditionen im Vergleich zum Vorjahr? (DRS 20.85) DRS 20.81	Ja
28.	Werden Veränderungen außerbilanzieller Verpflichtungen (z. B. Sale-and-Lease-Back-Transaktionen) dargestellt und werden deren mögliche künftige Auswirkungen analysiert, sofern diese einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben können? DRS 20.86	Ja
29.	Werden Umfang und Zweck der wesentlichen im Berichtszeitraum getätigten **Investitionen** dargestellt und wird dabei auch auf die Fortführung und den Abschluss von bedeutenden Investitionsvorhaben eingegangen? DRS 20.87 f.	Ja
30.	Werden der Umfang der am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen und ihre geplante Finanzierung dargestellt? DRS 20.89 f.	Ja
32.	Wird die Liquidität des Unternehmens dargestellt und analysiert? DRS 20.92 ff.	Ja
33.	Wird die Fähigkeit des Unternehmens, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, in den Mittelpunkt der Darstellung und Analyse der Liquidität gestellt? DRS 20.95	Ja
34.	Werden ggf. eingetretene oder aufgrund der bekannten Geschäftsentwicklung absehbare Liquiditätsengpässe sowie getroffene Maßnahmen zu deren Behebung dargestellt? DRS 20.95	N/A
35.	Werden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien angegeben? DRS 20.97	N/A
36.	Werden Beschränkungen dargestellt, welche die Verfügbarkeit von Kapital beeinträchtigen können? DRS 20.98	N/A
37.	Wird auf Bestimmungen in Garantie-, Leasing-, Options- und anderen Finanzierungsverträgen hingewiesen, sofern sie umfangreiche vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen auslösen können, die für die Liquidität von erheblicher Bedeutung sind? DRS 20.95	N/A

Prüfungsvorgehen
Ertragslage

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Abstimmung mit Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
- Abstimmung von Vorjahresangaben mit geprüften LB des Vorjahres
- Abstimmung mit den Erkenntnissen aus der Prüfung

  Soweit begründbare Abweichungen zur Darstellung in unserem Bericht bestehen, sollte dies dokumentiert werden

- Abstimmung der Kennzahlen mit den von uns ermittelten Werten

  Bei Abweichungen:
  Berechnung nachvollziehen und Kennzahlen auf ordnungsgemäße Ermittlung hin beurteilen

Chancen- und Risikobericht

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Die Erfassung der Chancen und Risiken erfolgt i.d.R. durch ad hoc-Erfassung durch das Management (z.B. durch Abfrage bei den Abteilungsleitern, Sammlung von Marktinformationen durch das Management, Durchführung Portfolioanalyse)
  - Einsichtnahme in die Risikodokumentation
  - Besprechung der Risiken mit dem Management
  - Einsichtnahme in die Risikoberichterstattung durch die Abteilungsleiter (z.B. Technik über die durchgeführten Projekte)

- AP hat zu würdigen, ob dargestellte Chancen und Risiken mit anderen ihm zur Kenntnis gelangten relevanten Informationen im Einklang standen
  - Durchsicht von Vorstands-/Geschäftsführungs-/ Aufsichtsratsprotokollen
  - Besprechung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden
  - Veröffentlichungen über gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Risiken einsehen

Vollständigkeit ist ebenfalls zu prüfen

Prognosebericht

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Abstimmung der Prognoseangaben mit den Planungsunterlagen des Unternehmens
- Besprechung der wesentlichen Unternehmensplanung mit der Geschäftsführung
- Kritische Würdigung der Annahmen anhand geeigneter Prüfungsnachweise
- Beurteilung der bisherigen Planungsgenauigkeit durch Soll-Ist-Vergleiche
- Dokumentation der durchgeführten Prüfungshandlungen und Ergebnisse

Prognosebericht

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Bei starken Abweichungen von Ist und Plan sind die Gründe für die Abweichungen zu hinterfragen (Sind die Prämissen der Planung weiterhin gültig?)
- Wesentliche Prämissen, auf denen die Unternehmensplanung beruht sind zu prüfen:
  - durch **Plausibilisierung**

    (z.B. Verhältniszahlen – passen die geplanten Abschreibungen zu den fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen,

    Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit/ Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit)
  - durch Einholung von **Belegen**

    (z.B. Nachweis, dass geplante Fertigstellungen im Zeitplan liegen)

Prüfungsvorgehen
Prognosebericht

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Sind die Annahmen zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bzw. zur Marktentwicklung nachvollziehbar? Evtl. vorhandene Quellen für diese Annahmen (z.B. Prognosen von Forschungsinstituten) als Nachweis zu den Unterlagen nehmen

- Plausibilitätsprüfung im Vergleich zum Vorjahr und den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen

- Liegen zum Prüfungszeitpunkt für bestimmte Geschäftsvorfälle schon Nachweise vor?

Prüfungsvorgehen

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Prüfungshandlungen/Prüfungsnachweise

- Vollständige und richtige Darstellung der Risiken ist zu prüfen
- Abstimmung mit den Bankbestätigungen
- Abstimmung mit der Darlehensbuchführung und Verweis auf die Prüfungshandlungen in diesem Bereich Darlehen
- Einholung von Bewertungsgutachten zu den derivativen Finanzinstrumenten

Prüfungsvorgehen

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Checkliste

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten (sofern nicht in Chancen- und Risikobericht integriert)

88.	Wird im Rahmen der Berichterstattung über die **Risikomanagementziele** dargestellt, ob das Unternehmen bestimmte Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten grundsätzlich vermeidet oder ob und in welchem Umfang das Unternehmen bereit oder gezwungen ist, solche Risiken einzugehen? DRS 20.184	Ja
89.	Wird im Rahmen der **Risikomanagementmethoden** dargestellt und erläutert, wie das Unternehmen eingegangene Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten steuert? DRS 20.185	N/A

Prüfung des Lageberichts

IDW PS 350 n.F. (3.2025) und Aktuelles

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

Neue Methodik für die Prüfung des Lageberichts:

» berücksichtigt die heterogene Natur von LB Angaben
(z.B. qualitative und quantitative Angaben, historische Finanzinformationen, zukunftsbezogene Angaben, nichtfinanzielle Angaben)

» führt neue Kategorisierungen ein
(z.B. lageberichtstypische vs. lageberichtsfremde Angaben,
prüfbare vs. nichtprüfbare Angaben,
inhaltlich zu prüfende Angaben vs. inhaltlich nicht zu prüfende Angaben)

» übernimmt teils die Methodik der ISA

» berücksichtigt die Überlegungen anderer Prüfungsstandards (z.B. ISAE 3000er Standards)

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

1. Systemprüfung: Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit relevanter Vorkehrungen und Maßnahmen

2021: Der Prüfer beurteilt, ob „angemessene“ Systeme zur Lageberichtsaufstellung

2025: Zusätzlich wird geprüft, ob diese Systeme auch „wirksam“ sind, ob sie tatsächlich funktionieren.

Beispiel: Ein Unternehmen hat ein Tool zur Erfassung von Risiken.

2021: Prüfer schaut, ob das Tool grundsätzlich geeignet ist.

2025: Prüfer prüft zusätzlich, ob das Tool im Berichtsjahr tatsächlich genutzt wurde und sinnvolle Ergebnisse geliefert hat.

2. Prognoseprüfung: Nachvollziehen der Planungsannahmen und Beurteilung ihrer Vertretbarkeit

2021: Prüfung der Prognose auf Plausibilität und Konsistenz mit Abschluss.

2025: Prüfung der Annahmen, Szenarien, Alternativen, Unsicherheiten.

Beispiel: Ein Unternehmen prognostiziert 15 % Umsatzwachstum.

2021: Frage: Ist das mit dem Abschluss vereinbar?

2025: Fragen: Welche Annahmen liegen zugrunde?
Gibt es alternative Szenarien?
Wie wurde mit Unsicherheit umgegangen?
Wie sah die Prognose im Vorjahr aus – und wie ist sie eingetreten?

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

3. Umgang mit nicht prüfbaren Angaben

2021: Empfehlung zur Kennzeichnung, keine klare Definition.

2025: Klare Definition, Beispiele, Prüfungshemmnis möglich.

Beispiel: Angabe im Lagebericht: „Wir sind Innovationsführer in Europa."

2021: Aussage schwer zu prüfen, Hinweis im Vermerk möglich.

2025: Fragen: Gibt es objektive Kriterien?

Wenn nicht: ist das eine nicht prüfbare Angabe?

Muss ggf. im Prüfungsvermerk als „nicht geprüft" gekennzeichnet werden.

4. Lageberichtsfremde Angaben: Klarere Regeln

2021: Prüfung nur bei fehlender Abgrenzung.

2025: Klare Definition, ISA 720 Anwendung, Schaubilder zur Prüfungspflicht.

Beispiel: Der Lagebericht enthält Aussagen zur Nachhaltigkeit.

2021: Wenn nicht klar abgegrenzt, muss dieser als Teil des LB geprüft werden.

2025: Fragen: Ist der Bericht räumlich und sprachlich abgegrenzt?

Wenn nicht: Prüfungspflicht oder explizite Kennzeichnung im Vermerk.

Wichtige Begrifflichkeiten IDW PS 350 n.F. (10.2021)

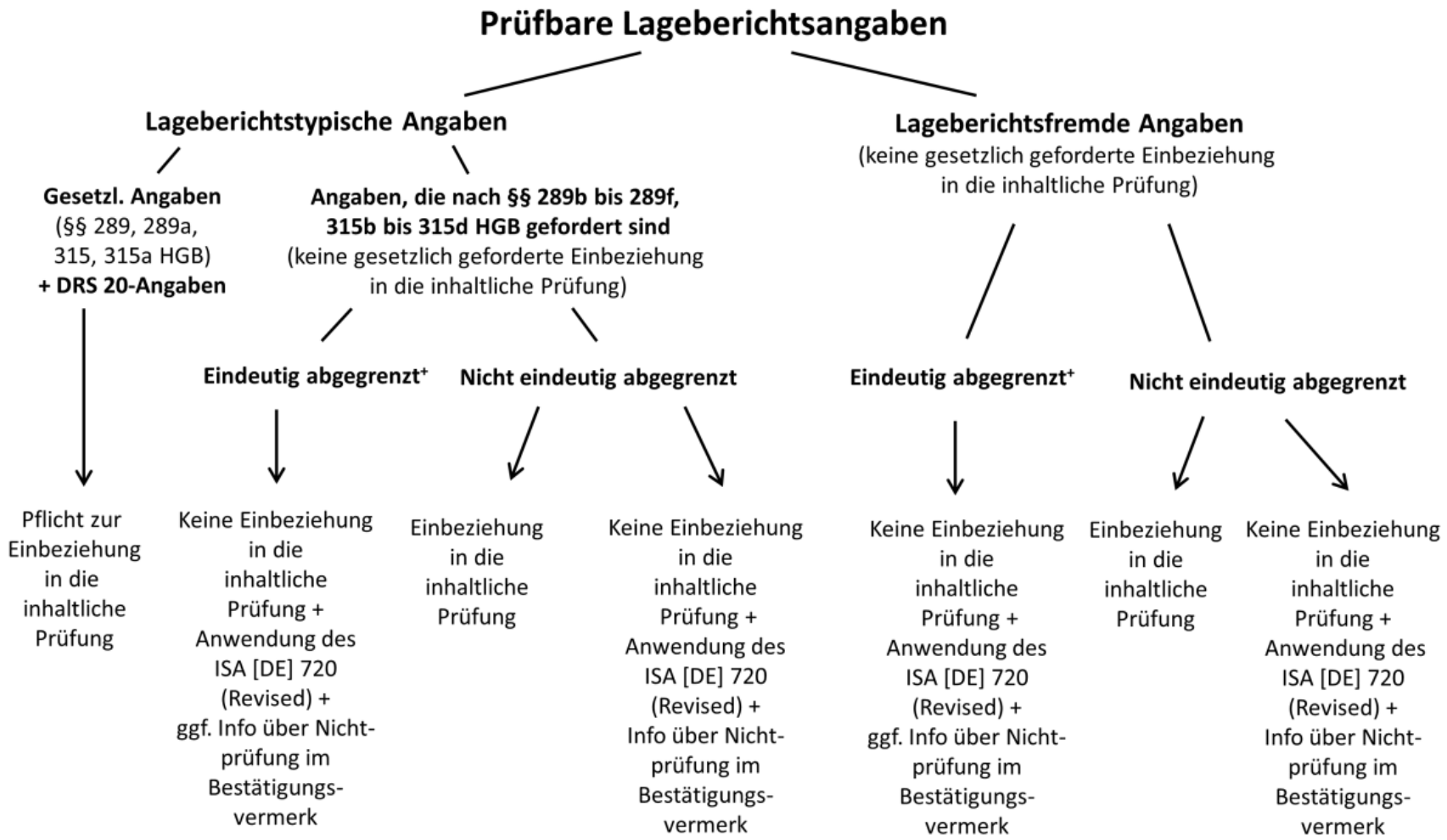
Lageberichtstypische Angaben

- Grundsatz: Angaben, die entweder nach §§ 289 bis 289f, 315 bis 315d HGB vorgeschrieben oder von DRS 20 (Hinweis Folie 7) gefordert sind.

Lageberichtsfremde Angaben

- Grundsatz: Angaben, die weder nach §§ 289 bis 289f, 315 bis 315d HGB vorgeschrieben noch von DRS 20 gefordert sind
- Sieht das Gesetz oder DRS 20 Angaben nur für Unternehmen bestimmter Größenklassen oder nur für kapitalmarktorientierte Unternehmen vor, dann sind in entsprechender Anwendung dieser Regelungen freiwillig gemachte Angaben lageberichtstypisch.

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

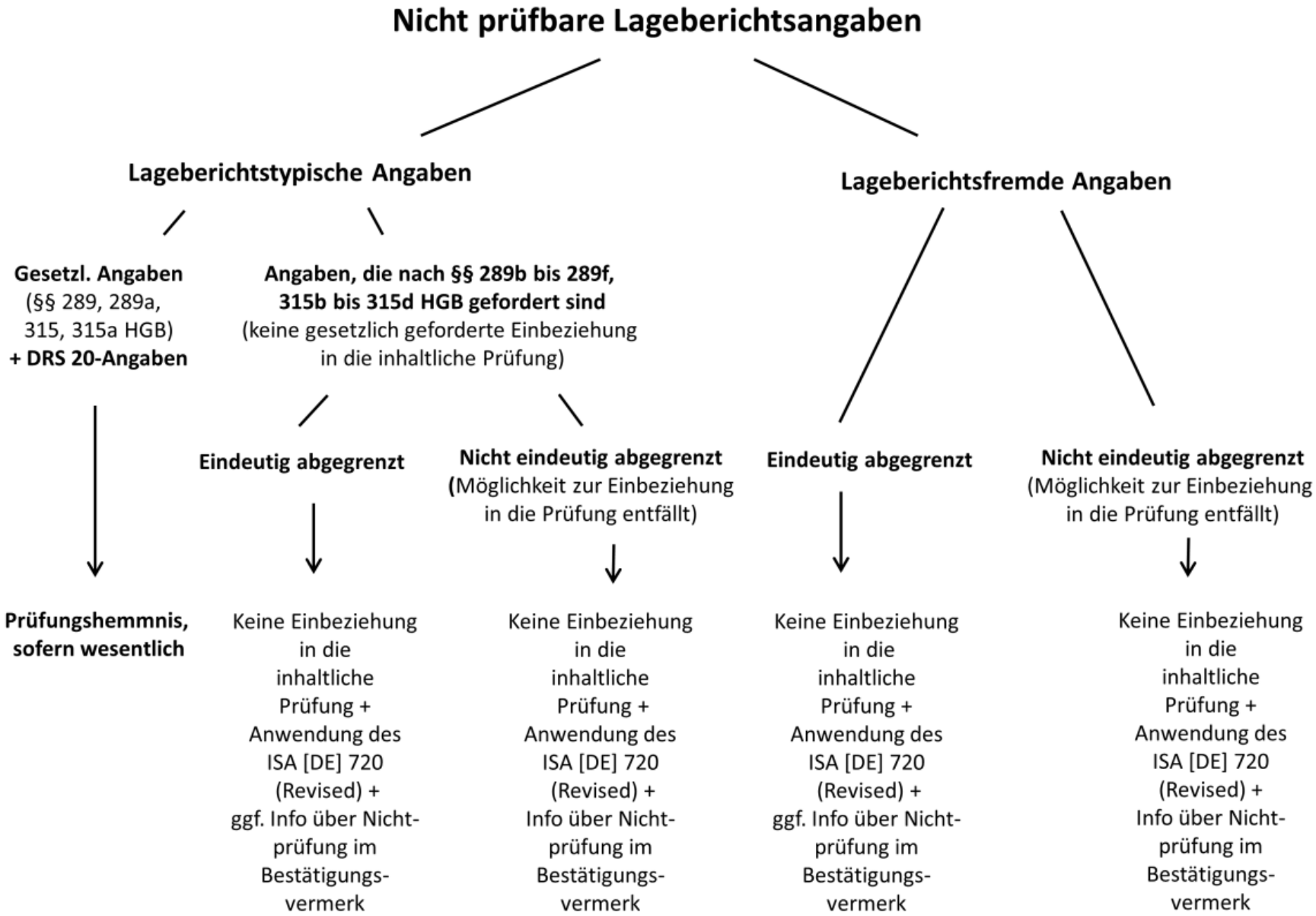


+ *„Eindeutig abgegrenzt" =*

1. *räumlich getrennt + zweifelsfrei als ungeprüft gekennzeichnet, oder*
2. *deutlich als ungeprüft gekennzeichnet, ohne dass hierdurch Klarheit + Übersichtlichkeit des Lageberichts wesentlich beeinträchtigt ist (sog. *-Lösung)*

GdW

IDW PS 350 n.F. (3.2025)



IDW PS 350 n.F. (3.2025)
Nicht prüfbare Angaben

Nicht prüfbare Angabe: „Wir sind führend in der Forschung und Entwicklung.“ umformulieren in eine prüfbare Angabe: „Unsere Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen liegen über dem Branchendurchschnitt.“ (Quelle)

Nicht prüfbare Angaben

- Angaben sind nicht prüfbar, wenn aufgrund der Art der Angaben bzw. aufgrund nicht vorhandener geeigneter Kriterien keine Beurteilung vorgenommen werden kann
- Es handelt sich häufig um subjektive bzw. wertende Aussagen
- Notwendigkeit der Identifizierung nicht prüfbarer Angaben
- Wesentliche nicht prüfbare Angaben, die lageberichtstypisch sind, stellen ein Prüfungshemmnis dar; ansonsten Anwendung von ISA [DE] 720 (Revised)
- Evtl. Umformulierung einer nicht prüfbaren in eine prüfbare Angabe?

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

Wesentlichkeit beim Lagebericht

- » Grundprinzip auch bei der Prüfung des Lageberichts: Falsche Darstellungen sind wesentlich, wenn sie die wirtschaftlichen Entscheidungen des Adressaten beeinflussen können (Adressatenrelevanz) (Vgl. IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 28).

- » Für quantitative vergangenheitsbezogene Finanzinformationen der VFE-Lage werden die Wesentlichkeitsgrenzen der Abschlussprüfung zugrunde gelegt (Vgl. IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 29 und A31).

- » Ansonsten sind Wesentlichkeitsüberlegungen bei der Planung und Durchführung der Prüfung des Lageberichts zumindest auf Ebene der Informationskategorien vorzunehmen (Vgl. IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 30).

IDW PS 350 n.F. (3.2025)
Prüfung der Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme)

System zur Aufstellung des Lageberichts insgesamt
- Ablauf- und Aufbauorganisation beurteilen
- Mögliche Risiken: Unqualifizierte Personen (z.B. studentische Hilfskraft) schreiben LB; Fachabteilung ist nicht mit Anforderungen vertraut, mangelnde Personenunabhängigkeit der Prozesse.

System zur Ermittlung prognostischer Angaben
- Verständnis über Erhebung von der Planung zugrunde liegenden Annahmen/Daten, Interdependenzen des Systems, Auseinandersetzung mit Planungsmodul und –methodik
- Mögliche Risiken: mangelnde Planungstreue, Auswahl ausschließlich vorteilhafter Quellen.

System zur Erfassung + Bewertung der wesentlichen Chancen + Risiken der künftigen Entwicklung
- System geeignet zur Identifikation und Bewertung aller wesentlichen Risiken?
- Mögliche Risiken: Bewertung der Risiken durch nicht sachkundige Personen, Veränderung der Risikobewertung, z.B. durch einen Geschäftsführer möglich?

Sonstige Systeme
- Ablauf- und Aufbauorganisation beurteilen
- Problem: Fachfremdes Terrain für Abschlussprüfer, z.B. CSR

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

Prüfung der Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme)

Beurteilung der Angemessenheit der für die **Aufstellung** des Lageberichts verwendeten Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme):
Beurteilung, ob die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) so konzipiert sind, dass die gesetzlichen Vertreter mit hinreichender Sicherheit in die Lage versetzt werden, einen Lagebericht aufzustellen, der in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht, sowie die Beurteilung, ob diese Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) implementiert wurden.

Beurteilung der Wirksamkeit der für die **Aufstellung** des Lageberichts verwendeten Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme):
Beurteilung, ob die implementierten Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) während des Berichtszeitraums so funktionieren, dass die gesetzlichen Vertreter mit hinreichender Sicherheit einen Lagebericht aufstellen, der in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

IDW PS 350 n.F. (3.2025)

Prüfung der Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme)

Beurteilung der Angemessenheit von Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) zur Erfassung und Bewertung der **wesentlichen Chancen und Risiken** der künftigen Entwicklung:
Beurteilung, ob die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) so konzipiert sind, dass sie in der Lage sind, die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung mit hinreichender Sicherheit zu erfassen und zu bewerten, sowie die Beurteilung, ob diese Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) implementiert wurden.

Beurteilung der Wirksamkeit von Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) zur Erfassung und Bewertung der **wesentlichen Chancen und Risiken** der künftigen Entwicklung:
Beurteilung, ob die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung mit hinreichender Sicherheit erfassen und bewerten.

IDW PS 350 n.F. (3.2025)
Aussagebezogene Prüfungshandlungen

Beispielhafte Prüfungshandlungen

» Abstimmung Lageberichtsangaben mit den zugrunde liegenden Unterlagen (IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 49)

» Abstimmung, ob Einklang zu Angaben im Abschluss (IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 50)

» Befragung der gesetzlichen Vertreter bzw. involvierten Mitarbeiter des Mandanten

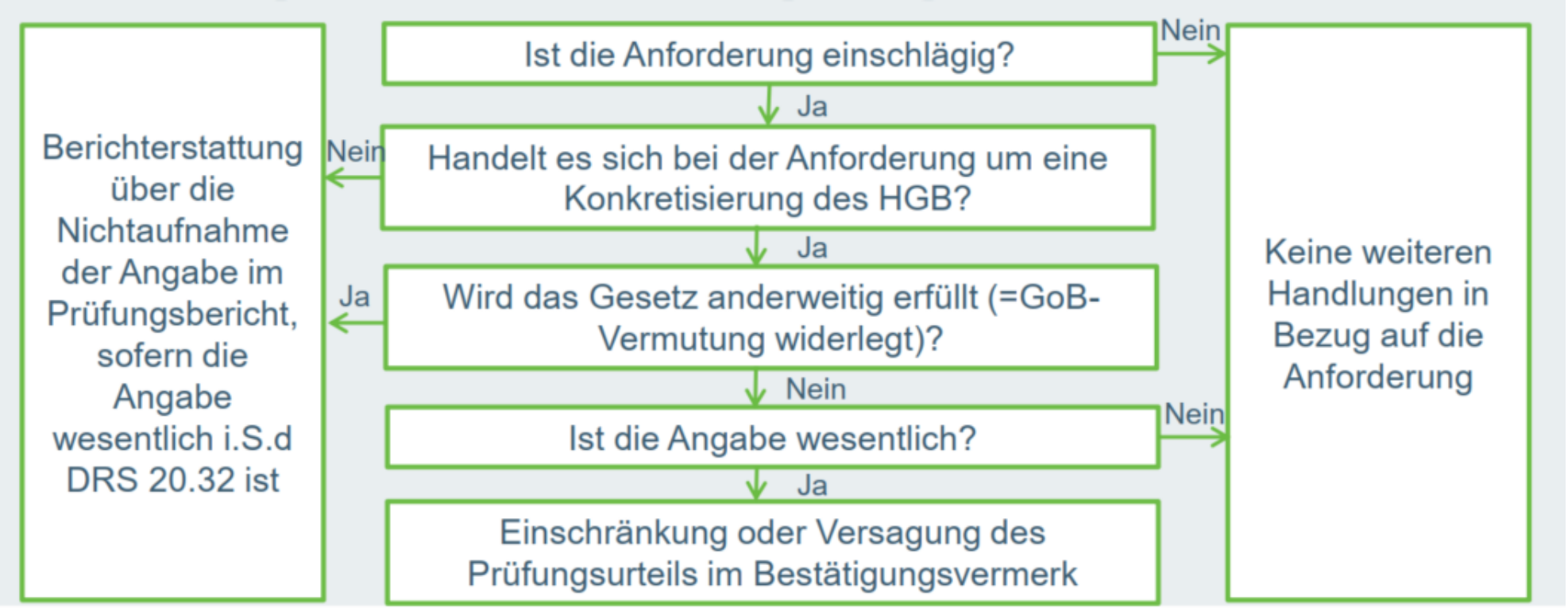
» Verifizierung/Plausibilisierung von Angaben anhand öffentlich verfügbarer Quellen

» Abstimmung mit Protokollen, internen Präsentationen etc. (IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. A56)

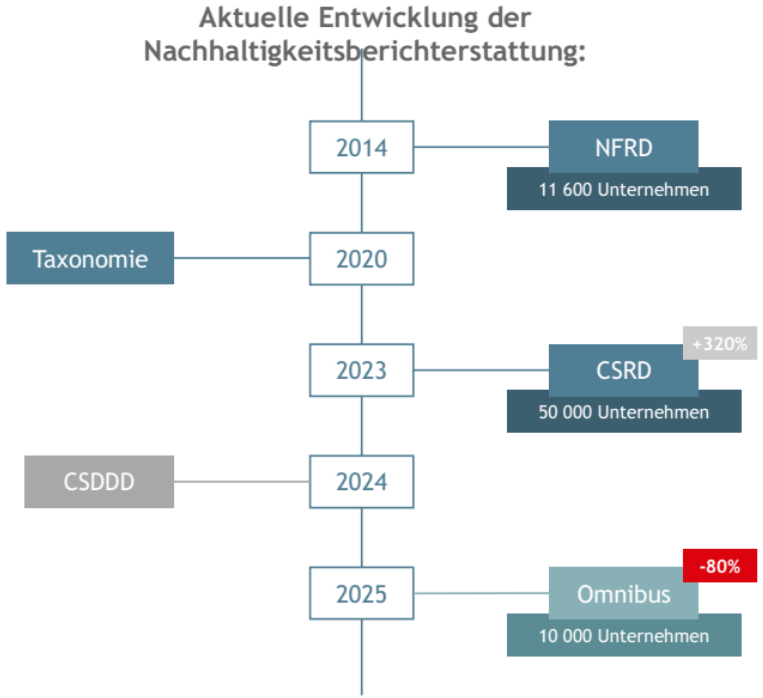
» Einholung Drittbestätigungen (IDW PS 350 n.F. (3.2025), Tz. 48)

IDW PS 350 n.F. (3.2025)
Nichtbeachtung des DRS 20

Nichtbeachtung einer DRS 20-Anforderung im Lagebericht



Aktuelle Entwicklungen –
Nachhaltigkeitsberichterstattung



Entwurf des CSRD-Umsetzungsgesetzes

06.01.2023
CSRD tritt in Kraft

06.07.2024
Umsetzungsfrist

10.07.2025
Referentenentwurf

03.09.2025
Regierungsentwurf

offen
Verabschiedung Gesetz

CSRD:
- Pflicht zur externen Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes
- **Mitgliedstaatenwahlrecht:** Prüfung durch einen anderen Wirtschaftsprüfer oder auch durch unabhängige Erbringer von Bestätigungsleistungen

Key Facts zum RegE:
- **CSRD-Umsetzungsgesetzes aus 2024:** Aufgrund der Diskontinuität ist dieser Entwurf nicht mehr gültig.
- **1:1 Umsetzung:** Ziel ist es nicht über die europarechtlichen Vorgaben hinauszugehen unter punktueller Anpassung des bestehenden Rechtsrahmens.
- **Berücksichtigung Stop-the-Clock-Richtlinie:** Mit der EU-Richtlinie 2025/794 wurde die Einführung der Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen der Welle 2 und Welle 3 um zwei Jahre verschoben, welches im RegE bereits berücksichtigt ist.
- **Anwendungsbereich Welle 1:** Befreiung der Unternehmen der Welle 1 mit 501 bis 1.000 Mitarbeiter von der Berichterstattungspflicht für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 aufgrund des laufenden Omnibus-Pakets I (Feb. 2025)

Nächsten Schritte – rasche und rechtssichere Umsetzung:
- Die Bundesregierung unterstützt die laufenden Pläne für eine Anpassung der CSRD. Die geplante Überarbeitung der CSRD ändert jedoch nichts daran, dass Deutschland das geltende EU-Recht umsetzen muss.
- Ergebnisse aus dem laufenden Omnibusverfahren sollen soweit möglich im laufenden Gesetzgebungsverfahren umgesetzt werden.
- Unklar, ob Umsetzung bis Ende 2025 erfolgt

IDW

§324b HGB : Ist der Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht zu erweitern, so ist dieser durch einen Prüfer des Nachhaltigkeitsberichts zu prüfen.

Aktuelle Entwicklungen –
Nachhaltigkeitsberichterstattung



*„Ergeben sich aus den ESG-Mindestanforderungen **Risiken** für das Wohnungsunternehmen, sind diese in das Risikomanagementsystem aufzunehmen. Stellt das Wohnungsunternehmen einen Lagebericht auf, ist auf die **Chancen und Risiken im Rahmen der Lageberichterstattung** einzugehen. Grundsätzlich ist zu empfehlen, einen darauf aufbauenden Nachhaltigkeitsbericht nicht in den Lagebericht zu überführen, sondern als getrennten und damit nicht prüfungspflichtigen Bericht zu positionieren.“*

*„Im Rahmen des aktuellen Jahresabschlusses (Jahresabschlussprüfung ab dem Geschäftsjahr 2025) sollte eine Berichterstattung zum Thema **CO2-Reduzierung und Klimapfad** in der Chancen und Risikoberichterstattung **im Lagebericht** (sofern ein solcher zu erstellen ist) erfolgen (qualitative Berichterstattung).“*

Aktuelle Entwicklungen –
Nachhaltigkeitsberichterstattung



*„Der **VSME** oder auch freiwilliger Berichtsstandard für nicht börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wurde mit dem Ziel entwickelt, nicht berichtspflichtigen Unternehmen, eine praxisnahe und zugleich effiziente Möglichkeit zur Nachhaltigkeitsberichterstattung zu bieten."*

*„Der Standard orientiert sich mit seinen erfassten Nachhaltigkeitsthemen an den Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards ESRS, stellt jedoch eine **vereinfachte Alternative** zur verpflichtenden Berichterstattung dar."*

*„Es bietet sich an, den Bericht jährlich und im selben Turnus wie den Jahresabschluss zu erstellen. Eine Aufnahme in den Geschäftsbericht kann erfolgen. Die Angaben sollten jedoch **nicht in den Lagebericht** aufgenommen werden, da es sich um **lageberichtsfremde Angaben** handelt."*

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Kontakt bei uns

Aaron Kopischke
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

E-Mail: a.kopischke@vdw-online.de

Tel.: 0511 – 1265 - 172