VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungs-
unternehmen e.V.

Begriffe aus der Wohnungswirtschaft

Kompendium für Aufsichtsräte

VdW Bayern
Stand: März 2011

Download im Mitgliederbereich
auf www.vdwbayern.de

Herausgeber:
VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstraße 7
80539 München
Telefon: (089) 290020-0
Telefax: (089) 2285940
www.vdwbayern.de

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch von Teilen,
nicht gestattet.

© 1. Auflage 2011

Die Broschüre „Begriffe aus
der Wohnungswirtschaft –
Kompendium für Aufsichtsräte“
steht für Sie im Mitgliederbereich
auf www.vdwbayern.de
zum Download bereit.

Vorwort

Der VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., stellt Ihnen das neue Kompendium für Aufsichtsräte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor. Die Konzeption bei der Gestaltung der Broschüre war es, dem Aufsichtsrat ein Instrumentarium an die Hand zu geben, um die ohnehin gute und engagierte Zusammenarbeit in den Gremien unserer Mitgliedsgenossenschaften weiterhin zu fördern und auszubauen.

Wie bei anderen Fach- und Rechtsgebieten ist auch bei der Arbeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein grundlegendes Wissen über oftmals nicht selbsterklärende Fachbegriffe erforderlich. Gerade neuen Mitgliedern in den Aufsichtsgremien wird es verständlicherweise mitunter schwer fallen, die Fülle an fachspezifischen Informationen, vor allem auch in Zusammenhang mit der Abschlussprüfung, zu erfassen.

Unser Anliegen und unser Anspruch bei der Zusammenstellung der im Folgenden in alphabetischer Ordnung aufgeführten Begriffe und Formulierungen war es, ein übersichtliches und aufschlussreiches Nachschlagewerk für den interessierten Leser zu schaffen, der sich in aller Kürze Klarheit über bestimmte Fachbegriffe verschaffen möchte. Das Ziel war die verständliche Erläuterung von Sinn und Bedeutung ausgewählter Fachausdrücke und berufsüblicher Formulierungen im Prüfungsbericht. Letztendlich soll dadurch das Verständnis schwieriger Sachverhalte erleichtert und somit das Interesse an der spannenden und verantwortungsvollen Tätigkeit als Aufsichtsrat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gesteigert werden.

Den vielen ehren- und nebenamtlichen Aufsichtsräten bei unseren Mitgliedsgenossenschaften, die sich in ihrer Freizeit durch ihre Tätigkeit mit großem Einsatz letztlich für die Allgemeinheit engagieren, sei an dieser Stelle Dank ausgesprochen. Ohne sie wäre es für die Wohnungsgenossenschaften wohl kaum möglich, ihrer sozialen Verantwortung der guten und sicheren Wohnungsversorgung für die Bevölkerung nachzukommen.

Ein herzliches Dankeschön gebührt auch dem Beirat für genossenschaftliche Prüfung, dessen Mitglieder bei der Verfassung des Kompendiums beratend zur Seite standen und stets durch konstruktive Kritik und wertvolle Beiträge zum Gelingen des Werks beigetragen haben.

Dafür Ihnen allen vielen Dank!

Hans Maier

A

Abberufung von Aufsichtsratsmitglieder

Die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern durch die → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung kann vor Ablauf der Bestelldauer durch die → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Der Widerruf ist jederzeit zulässig und bedarf keiner besonderen Begründung.

Ablauforganisation

Die Ablauforganisation dient der Regelung von Arbeitsabläufen im Betrieb. Im Rahmen der Ablauforganisation werden Arbeitsanweisungen erstellt, die wiederkehrende Tätigkeiten regeln und Arbeitsschritte auf Mitarbeiter verteilen. Bestandteil der Ablauforganisation sind Stellenbeschreibungen, in denen auch die Kompetenzen der Mitarbeiter festgelegt sind. → Managementinformationssystem

Abschreibung

Bei zu bilanzierenden Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern. Der Plan muss die Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre verteilen, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen sind bei Vermögensgegenständen außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Bei Finanzanlagen können außerplanmäßige Abschreibungen auch bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung vorgenommen werden.

Abwicklungsprozess Genossenschaft

Mit der → Auflösung der Genossenschaft beginnt der Abwicklungsprozess (→ Liquidation), der sich über mehrere Jahre hinziehen kann.
Die Abwicklung ist nach Verteilung des Restvermögens abgeschlossen. Danach erfolgt die Löschung der Genossenschaft im Genossenschaftsregister. Zu beachten ist die Aufbewahrungsfrist der Geschäftsunterlagen, die auch nach der Löschung für 10 Jahre weiter gilt.

Adressausfallrisiken

Risiko eines Kreditverlusts, das auf den Kreditnehmer zurückzuführen ist; z.B. durch verschlechterte Kapitaldienstfähigkeit mit der Folge, dass ein Kreditnehmer seine Zahlungspflichten gegenüber dem Kreditgeber nicht mehr erfüllen kann.

Aktiva

Aktiva sind die auf der Sollseite der → Bilanz ausgewiesenen, dem Unternehmen wirtschaftlich zugehörigen Vermögensgegenstände, → Rechnungsabgrenzungsposten und Bilanzierungshilfen. Die als Aktiva ausgewiesenen Posten werden nach der voraussichtlichen Dauer der Unternehmenszugehörigkeit in Anlagevermögen und Umlaufvermögen untergliedert.

Anhang

Kapitalgesellschaften müssen gem. § 264 HGB, Genossenschaften müssen gemäß § 336 HGB neben der → Bilanz und der → Gewinn- und Verlustrechnung als dritten Teil des Jahresabschlusses einen Anhang aufstellen. Sie bilden eine Einheit. Neben obligatorischen Angaben sind Erläuterungen zu den einzelnen Posten zu machen, die in Ausübung eines Wahlrechtes nicht in die Bilanz oder in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen worden sind. Im Einzelnen sind die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Anlagen-, Forderungen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitenspiegel, außerordentliche bzw. periodenfremde Erträge und Aufwendungen, Angaben zur Personalstruktur, den → Organen und sonstige nicht passivierte Verpflichtungen anzugeben.

Arbitrage

Hierunter versteht man die Ausnutzung von Preisunterschieden für ähnliche oder identische Güter oder Finanzierungsprodukte auf differierenden Märkten zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Aufbauprüfung

Die Aufbauprüfung ist Bestandteil der → Prüfungshandlungen und dient der Beurteilung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Sie soll wesentliche falsche Angaben in der Rechnungslegung verhindern, beziehungsweise entdecken und berichtigen.

Auflösung

Die Auflösung der Genossenschaft bedarf eines Beschlusses der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Gründe für die Auflösung einer Genossenschaft können Zeitablauf, Mitgliederbeschluss, Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder eine Mitgliederzahl unter drei Mitgliedern sein. Während der sich anschließenden Liquidationsphase ist das Unternehmen abzuwickeln. An die Stelle der Vorstände treten für die Dauer der Abwicklung (→ Liquidation) die Abwickler (Liquidatoren), die mit den bisherigen Vorstandsmitgliedern identisch sein können.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist bei Genossenschaften ein gesetzlich vorgeschriebenes Organ, das aus mindestens drei Mitgliedern bestehen muss (Ausnahme: Genossenschaften unter 20 Mitgliedern). Der Aufsichtsrat hat die gesetzliche Aufgabe der Überwachung und Beratung des Vorstands. Der Aufsichtsrat wird bei der Genossenschaft von der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung gewählt.

Auseinandersetzungsguthaben

Scheidet ein Genossenschaftsmitglied aus der Genossenschaft aus (durch Kündigung, → Ausschluss, Tod), so wird das bisherige → Geschäftsguthaben des Mitglieds zum Auseinandersetzungsguthaben. Das Auseinandersetzungsguthaben wird aufgrund der Bilanz des dem Ausscheiden vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt. Weist die Bilanz einen → Verlust aus, ist das Auseinandersetzungsguthaben anteilig zu kürzen. Das Auseinandersetzungsguthaben darf erst nach Feststellung der Bilanz ausbezahlt werden.

Ausfallwahrscheinlichkeit

Als Ausfallwahrscheinlichkeit wird die Wahrscheinlichkeit bezeichnet, dass eine Forderung nicht oder nicht vollständig vom Kreditnehmer zurückgezahlt werden kann. Sie kann ein Indikator für den Einzelwertberichtigungsbedarf sein.

Ausschluss

Ein Mitglied kann bei schädigendem Verhalten gegen die Beschlüsse der Genossenschaft mittels Vorstandsbeschluss ausgeschlossen werden. Ein ausgeschlossenes Mitglied kann nicht mehr an der → Mitgliederversammlung teilnehmen. Der Ausgeschlossene erhält lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben. Ein Mitglied des → Vorstands oder des → Aufsichtsrats kann erst ausgeschlossen werden, wenn die → Mitgliederversammlung den → Widerruf der Bestellung oder die → Abberufung beschlossen hat.

Auswahl

Eine Prüfung wird nicht als vollständige Prüfung, sondern in Stichproben durchgeführt. Hierbei können zu deren Bestimmung verschiedene Auswahlverfahren zur Anwendung kommen. Es besteht die Möglichkeit nach Fehlererwartungen oder nach negativen Signalen auszuwählen bzw. eine Stichprobe aus der Grundgesamtheit (Zufallsauswahl) zu ziehen.

B

Basel II

Basel II basiert auf der im Jahre 1988 verabschiedeten ersten internationalen Eigenkapitalübereinkunft, die eine einheitliche Eigenkapitalquote von 8 % für Kreditinstitute festgeschrieben hat (Basel I). D.h. Banken müssten ihre risikobehafteten Kredite pauschal mit 8 % → Eigenkapital unterlegen (Solvabilitätskoeffizient). Ziel dieser Übereinkunft war es, dass Banken nicht in unbegrenztem Umfang Kredite vergeben und dadurch selbst in eine unkontrollierbare Risikosituation bzw. Schieflage geraten. Basel I stellte einen relativ undifferenzierten Ansatz zur Gewichtung von Kreditrisiken dar, da diese in pauschalierter Form und nicht in der Gewichtung nach der → Bonität des jeweiligen Schuldners berücksichtigt werden.

Anstelle der pauschalen Unterlegung von Krediten mit Eigenkapital werden nunmehr die tatsächlichen Kreditrisiken im Einzelfall stärker berücksichtigt und die Höhe der geforderten Eigenkapitalunterlegung von der jeweiligen → Bonität des einzelnen Schuldners abhängig gemacht. Im Kern erfolgte eine Abkehr von der pauschalen Bewertung des Kreditrisikos hin zur Einzelbewertung auf der Grundlage der Bonität des Einzelschuldners (→ Adressausfallrisiko).

Dies hat zur Folge, dass in der Risikogewichtung der Banken bonitätsstarke Schuldner durch günstigere Kreditkonditionen entlastet und Schuldner mit geringerer Bonität aufgrund einer höheren erforderlichen Eigenkapitalunterlegung durch die Bank ungünstigere Kreditkonditionen erhalten. Die Bonität eines Kreditnehmers wird anhand eines → Ratings ermittelt.

Beitrittserklärung

Voraussetzungen für den wirksamen Beitritt eines Bewerbers zu einer Genossenschaft ist eine schriftliche, eigenhändig unterschriebene (§ 126 BGB), unbedingte Beitrittserklärung. Die Beitrittserklärung muss neben der Angabe von Familienname, Vorname bzw. Firma und Adresse des Bewerbers die Angabe enthalten, wie viele → Pflichtanteile der Bewerber bei Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft zu übernehmen hat. Ebenso muss eine eventuelle Verpflichtung zur Leistung von → Nachschüssen im Falle der Insolvenz der Genossenschaft enthalten sein. Der Beitritt kommt dann zustande, wenn die von dem Bewerber unterschriebene Beitrittserklärung der Genossenschaft zugeht und die Genossenschaft, d.h. das zuständige Organ, den Beitritt durch Beschluss zulässt. Grundsätzlich ist nach der → Satzung für die Zulassung des Beitrittes der Vorstand zuständig.

Benchmark

Ein Benchmark ist ein Vergleichsmaßstab zur Messung von Anlage-, Geschäfts- und Steuerungserfolgen. Benchmarks werden für vielfältige Zielgrößen im Genossenschaftsbereich bei der Analyse von Unternehmenskennzahlen (betriebswirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen) verwendet.

Bereinigtes Ergebnis vor Ertragsteuern

In ihm werden das ordentliche und das neutrale Ergebnis zusammengefasst, wodurch es zu einer wesentlichen Kennzahl zur Beurteilung der → Ertragslage wird.

Bestandsgefährdung

Im Gegensatz zur → Entwicklungsbeeinträchtigung zeigen die → Krisenindikatoren bei Vorliegen einer Bestandsgefährdung eines Unternehmens intensivere Anzeichen für eine Gefährdung. Wenn in näherer Zukunft keine Trendwende, z.B. durch die Einleitung von → Sanierungsmaßnahmen, Änderung der Geschäftspolitik, Austausch der Geschäftsführung etc. in Aussicht ist, ist davon auszugehen, dass das Unternehmen abzuwickeln ist. Anhand der → Unternehmensplanung (Wirtschafts-, Finanz-, Investitionsplan) ist zu untersuchen, inwiefern das Unternehmen in naher Zukunft wieder geordnete wirtschaftliche Verhältnisse herstellen kann. → Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, → Risikofrüherkennungssystem

Bestätigungsvermerk

Die Adressaten des Bestätigungsvermerks sowie die Adressaten des Prüfungsberichts sind insbesondere die Aufsichtsorgane. Diese müssen sich der Grenzen der Aussagefähigkeit eines → Jahresabschlusses und → Lageberichts sowie der Erkenntnismöglichkeiten einer Abschlussprüfung bewusst sein. Der Bestätigungsvermerk beinhaltet unter anderem eine Beurteilung, ob die wirtschaftliche Lage sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Jahresabschluss und im Lagebericht zutreffend abgebildet wurden. Er stellt allerdings kein Urteil über die wirtschaftliche Lage und die Geschäftsführung des geprüften Unternehmens als solche dar. Die Aussagekraft eines geprüften Abschlusses ist somit begrenzt auf die Erkenntnismöglichkeiten, die aus einem ordnungsmäßig aufgestellten Jahresabschluss zu gewinnen sind. Der Bestätigungsvermerk kann u.a. uneingeschränkt oder eingeschränkt erteilt bzw. versagt werden. (→ Organe Genossenschaft)

Bestellung als Vorstandsmitglied

Die Bestellung zum Vorstandsmitglied ist der einseitige körperschaftliche und nach außen gerichtete Rechtsakt, durch den eine Person die Organstellung als Vorstandsmitglied sowohl im Verhältnis gegenüber Dritten als auch im Innenverhältnis erhält. Die Bestellung erfolgt grundsätzlich durch den → Aufsichtsrat. Die Bestellung kann als hauptamtliches, nebenamtliches oder ehrenamtliches Vorstandsmitglied erfolgen. Die organschaftliche Bestellung ist strikt zu trennen von dem Anstellungsverhältnis, den das Vorstandsmitglied mit der Genossenschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, abschließt (→ Vorstand).

Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis ist der im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erwirtschaftete Überschuss der Erträge über die Aufwendungen. Es bietet somit nach Bereinigung um Sondereinflüsse eine bessere Information über die nachhaltige Ertragskraft als der Jahresüberschuss.

Bilanz

Die Bilanz ist die stichtagsbezogene Gegenüberstellung von → Aktiva (Vermögen) und → Passiva (Kapital) eines Unternehmens. Die Gliederung der Bilanz ist in § 266 HGB geregelt. Die Bilanz dient unternehmensinternen und externen Informationsbedürfnissen. Jeder Kaufmann ist verpflichtet, jährlich zum Geschäftsjahresabschluss eine Bilanz als Teil des → Jahresabschlusses zu erstellen.

Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)

Das BilMoG wurde am 26.3.2009 vom Deutschen Bundestag verabschiedet. Nachdem der Bundesrat am 3.4.2009 dem Gesetz zugestimmt hat, trat es am 29.5.2009 in Kraft. Die neuen Bilanzierungsregelungen des BilMoG sind verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1.1.2010 anzuwenden; freiwillig können die neuen Reglungen bereits für den Abschluss 2009 angewendet werden. Neben einigen Vorschriften, die schon für das Geschäftsjahr 2009 verpflichtend Geltung finden, können Bilanzierungserleichterungen für kleine und mittelgroße Unternehmen schon für das Geschäftsjahr 2008 in Anspruch genommen werden. Mit der Einführung des BilMoG verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, das deutsche Bilanzrecht zu einer kostengünstigeren und einfacheren, dennoch aber vollwertigen Alternative zur Rechnungslegung nach den → International Financial Reporting Standards (IFRS) zu entwickeln. Die Angleichung der HGB-Abschlüsse an die IFRS ist durch den im Rahmen der Globalisierung ausgelösten Internationalisierungsprozess erforderlich geworden. Ein weiteres Ziel war die Deregulierung der deutschen Rechnungslegung.

Bonität

Die Bonität ist ein Maß für die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Person oder eines Unternehmens. Sie wird in Zahlen, Buchstaben oder sonstigen Symbolen ausgedrückt.

Budget

Als Budget bezeichnet man den vorgegebenen finanziellen Rahmen für bestimmte Ausgaben, meist für ein ganzes Jahr.

C

Cashflow (CF)

Der CF (übersetzt: Zahlungsstrom aber auch Umsatz- bzw. Finanzüberschuss) ist ein Maßstab für die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Unternehmens. Er ist eine Saldogröße aus Einzahlungen und Auszahlungen einer Abrechnungsperiode und dient als absolute Kennzahl der Ermittlung, Steuerung, Überwachung und Analyse der Finanz- und Liquiditätslage eines Unternehmens.

Der CF wird ausgehend vom Jahresüberschuss um nicht ausgabewirksame Aufwendungen und um nicht einnahmewirksame Erträge korrigiert. Stark vereinfachend wird der CF nach der Praktikerformel retrograd wie folgt ermittelt:

	Jahresüberschuss / -fehlbetrag
+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
+/-	Zunahme / Abnahme der langfristigen Rückstellungen
=	Cashflow

Im → Prüfungsbericht wird der CF nach → DVFA/SG ermittelt.

Compliance

Compliance bezeichnet die Gesamtheit aller zumutbaren Maßnahmen, die regelkonformes Verhalten von Unternehmen, deren Organisationsmitgliedern und Mitarbeitern im Hinblick auf gesetzliche Ge- und Verbote begründen. Das Ziel von Compliance ist die Übereinstimmung des unternehmerischen Handelns in Einklang mit den gesellschaftlichen Richtlinien und Wertvorstellungen sowie mit Moral und Ethik. Der Nutzen von Compliance liegt für Unternehmen in der Vermeidung von Kosten durch Schäden, Strafzahlungen oder Imageschäden sowie im präventiven Schutz vor Fehlverhalten, welches auf Unwissenheit oder Fahrlässigkeit beruht. (→ Corporate Governance Kodex)

Controlling

Beim Controlling (engl.: lenken, leiten) handelt es sich um ein zentrales Instrument zur Lenkung und Steuerung des Unternehmens durch zielgerichtete Informationser- und -verarbeitung. Wesentliche Aufgabe des Controllings ist es, der Unternehmensleitung Zahlen des Rechnungswesens, aber auch andere unternehmensinterne Daten zu liefern.

Elemente eines funktionierenden Controllings sind z.B. der Aufbau einer aussagefähigen Kostenrechnung, die Planung von Investitionsentscheidungen anhand aussagefähiger Planungsrechnungen, die Aufstellung von Unternehmensplänen (Gesamtplänen und Teilplänen) sowie deren Koordination, die laufende Beobachtung der Planungsziele und die Erkennung von Abweichungen einschließlich der Gegensteuerungsmaßnahmen in einem aussagefähigen Berichtssystem. Erhebliche Bedeutung für die Abweichungskontrolle kommt einem aussagefähigen Kennzahlensystem zu. (→ Unternehmensplanung)

Corporate Governance Kodex

Der Corporate Governance Kodex stellt ein System dar, das Regeln für eine verantwortungsbewusste und zielgerichtete Führung und Überwachung von Unternehmen beinhaltet. Der Corporate Governance Kodex soll eine verantwortliche, qualifizierte, transparente und auf den langfristigen Erfolg ausgerichtete Unternehmensausrichtung gewährleisten. Er dient sowohl dem Unternehmen und seinen Eigentümern als auch externen Interessengruppen. Der Deutsche Corporate Governance Kodex ist in vielen Teilen mittlerweile auch auf Genossenschaften anzuwenden. (→ Compliance)

D

Derivat

Derivate ermöglichen die Absicherung gegen Risiken von Preisänderungen aber auch die Spekulation auf die Entwicklung bestimmter Preise. Sie sind Verträge, die das Recht garantieren, ein Produkt in der Zukunft zu einem fixen Preis zu kaufen oder zu verkaufen wobei die Preisbildung auf einer marktabhängigen Bezugsgröße basiert. (→ Zinscap, → Zinsswap)

Devisengeschäft

Devisengeschäfte sind Geschäfte in fremder Währung. (→ Devisentermingeschäft)

Devisentermingeschäft

Dies sind Geschäfte in fremder Währung bei denen zu einem festen Zeitpunkt bzw. Termin in der Zukunft, A von / an B einen fixen Geldbetrag kauft / verkauft, und zwar zu einem vorherbestimmten Kurs. (→ Devisengeschäft)

Dividende

Die Dividende ist der Gewinnanteil je Genossenschaftsanteil bzw. je Gesellschaftsanteil, der – je nach Satzungsregelung und Beschluss der → Mitgliederversammlung – an die Mitglieder oder die Gesellschafter nach Feststellung des Jahresabschlusses ausgeschüttet werden kann.

DVFA/SG

Die Bezeichnung DVFA steht für „Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management", SG steht für „Schmalenbach-Gesellschaft". Beim „Cashflow nach DVFA/SG" handelt es sich um ein abgewandeltes Verfahren zur Berechnung des → Cashflow, welches von der DVFA in Zusammenarbeit mit der SG entwickelt wurde.

E

Eigenkapital

Im Gegensatz zum → Fremdkapital werden die Mittel von den Eigentümern aufgebracht. Dies geschieht sowohl durch Einzahlung auf die gezeichneten → Geschäftsanteile als auch durch erwirtschaftete und nicht ausgeschüttete Jahresüberschüsse während des Bestehens des Unternehmens. Dazu zählen neben dem eingezahlten Kapital (Geschäftsanteile) die → Rücklagen sowie ein etwaiger Gewinnvortrag und die Jahresüberschüsse.

Eigenmittel

In der Wohnungswirtschaft wird die rechnerische Größe aus → Eigenkapital zuzüglich der → Rückstellung für Bauinstandhaltung als Eigenmittel bezeichnet.

Elektronischer Bundesanzeiger

Im Elektronischen Bundesanzeiger werden alle publizitätspflichtigen Informationen, insbesondere → Jahresabschlüsse und → Lageberichte von Unternehmen erfasst und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Entlastung

Die Entlastung ist die nachträgliche und ausdrückliche Billigung von Geschäftsführung / → Vorstand und → Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr und Vertrauensbeweis für die Zukunft durch Beschluss in der Gesellschafter- → Mitglieder- oder → Vertreterversammlung. Die Entlastung stellt den Entlasteten von allen bei Beschlussfassung bekannten oder erkennbaren Schadenersatzansprüchen frei.

Entwicklungsbeeinträchtigung

Eine Entwicklungsbeeinträchtigung liegt vor, wenn Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens existieren. Diese Risiken stehen zunächst der Prämisse der Unternehmensfortführung nicht entgegen, können sich aber bei deren Eintreten nachteilig auf die Unternehmensfortführung auswirken. Für die Beurteilung von Gefährdungspotenzialen werden → Krisenindikatoren in Form ausgewählter betrieblicher Kennzahlen herangezogen. (→ Bestandsgefährdung, → Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, → Risikofrüherkennungssystem)

Erfolgsplan

Der Erfolgsplan ist ein Bestandteil der → Unternehmensplanung. Er stellt die Aufwendungen und Erträge kommender Perioden entsprechend ihrer geschäftlichen Schwerpunkte dar. (→ Finanzplan, → Investitionsplan)

Ergebnisabführungsvertrag (EAV)

Beim EAV handelt es sich um einen Unternehmensvertrag durch den die → Organgesellschaft verpflichtet wird ihren ganzen Gewinn an den Organträger abzuführen. Der Organträger hat gleichzeitig die Verpflichtung, einen Verlust der Organgesellschaft auszugleichen.

Erlösschmälerungen

Es handelt sich hierbei um die Verminderung der erwarteten → Sollmieten bzw. → Umlagen z.B. aufgrund von Leerstehen von Wohneinheiten oder durch vorübergehende Mietnachlässe.

Ertragslage

Die Ertragslage liefert Aussagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens auf Grundlage des Jahresergebnisses. Zur Beurteilung der Ertragslage werden das Gesamtbetriebsergebnis und das bereinigte Ergebnis vor Ertragsteuern herangezogen.

F

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Die → Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG erstreckt sich zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der → Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auf die Einrichtungen, die → Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft, auch unter Einbeziehung der Führung der → Mitgliederliste. (→ Bestandsgefährdung, → Entwicklungsbeeinträchtigung)

Finanzlage

Unter der Finanzlage ist in erster Linie die Liquiditätslage des Unternehmens zu verstehen. Gem. § 264 Abs. 2 HGB hat der → Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der → Vermögens-, → Finanz- und → Ertragslage zu vermitteln.

Finanzplan

Der Finanzplan ist ein Teil der gesamten betrieblichen Planung. Seine wesentlichen Aufgaben sind die Ermittlung des Finanzbedarfs einer Periode, die Planung der Liquidität, d.h. Aufrechterhaltung und Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt und die Ermittlung der optimalen Finanzierungsart. (→ Erfolgsplan, → Investitionsplan, → Unternehmensplanung)

Fluktuation

Der wohnungswirtschaftliche Fluktuationsbegriff bezeichnet den stetigen Wechsel von Mietern in Wohnungsunternehmen. Der Einfluss solcher Bewegungsvorgänge kann je nach Ausmaß, sowohl unter Kostenaspekten, als auch im Hinblick auf die Schwierigkeiten der Bedarfsplanung für Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung sein.

Förderzweck

Jede Genossenschaft ist geprägt durch einen gemeinsamen Zweck, dem sogenannten Förderzweck, wie er in § 1 Abs. 1 GenG zwingend und unabdingbar festgelegt ist. Danach hat jede Genossenschaft den Zweck darauf zu richten, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kultureller Belange durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Der Förderzweck der Genossenschaft ist sodann in § 2 der jeweiligen → Satzung ausgestaltet.

Formblattverordnung Wohnungsunternehmen

Darunter ist die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des → Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zu verstehen. Bei Wohnungsunternehmen ist die Verordnung zwingend zu beachten.

Fremdkapital

Es ist die zusammenfassende Bezeichnung für die auf der Passivseite der → Bilanz auszuweisenden → Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Das Fremdkapital steht dem Unternehmen, im Gegensatz zum → Eigenkapital, nur befristet zur Verfügung und kann wirtschaftlich oder durch Rechtsgeschäfte entstehen.

Funktionsprüfung

Die Funktionsprüfung ist im Rahmen des → internen Kontrollsystems eine Einzelfallprüfung anhand der die tatsächliche Durchführung und Wirksamkeit einer internen Kontrolle geprüft wird.

Funktionstrennung

Bestandteil der Funktionstrennung ist das → Vier-Augen-Prinzip, also der Aufteilung eines Arbeitsablaufs auf zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied und einen Mitarbeiter oder zwei oder mehrere Mitarbeiter, wodurch eine Gegenseitigkeitskontrolle gewährleistet wird, die vor bewussten und unbewussten Fehlern schützen soll. Funktionstrennung bedeutet auch die Trennung zwischen Auftragserfüllung und Auftragskontrolle. (→ Compliance)

G

Genossenschaft mit Spareinrichtung

Eine Genossenschaft mit Spareinrichtung ist eine Wohnungsgenossenschaft, deren Förderauftrag die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder ist und die gleichzeitig eine Spareinrichtung betreibt, um Spargelder oder Einlagen gegen Namensschuldverschreibungen der Mitglieder und deren Angehöriger entgegen zu nehmen. Die Genossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt der Genehmigung und ständigen Aufsicht nach dem KWG durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin), Berlin. Genossenschaften mit Spareinrichtungen ist lediglich das Einlagengeschäft nach § 1 Nr. 1 KWG erlaubt. Die Einlagen gegen Namensschuldverschreibungen bedürfen einer zusätzlichen Erlaubnis. Die Spareinrichtung ist nur eine Hilfseinrichtung zur Unterstützung und Erreichung des genossenschaftlichen → Förderzwecks. Spareinlagen dienen der Genossenschaft zur Finanzierung des Neubaus, der Modernisierung und der Instandsetzung des zur wohnlichen Nutzung überlassenen Wohnungsbestands.

Gesamtdeckungspotenzial

Die Mittel, die zur Deckung von Verlusten bzw. potenziellen Verlusten zur Verfügung stehen, so z.B. das → Betriebsergebnis oder im Ernstfall auch → Rücklagen.

Gesamtkostenverfahren

Dies ist eine Methode zur Aufstellung der → Gewinn- und Verlustrechnung. Dabei werden den Erlösen einer Periode die gesamten Aufwendungen dieser Periode gegenübergestellt.

Gesamtvertretung bei Genossenschaften

Das Genossenschaftsgesetz geht von einer Gesamtvertretung der Vorstandsmitglieder aus, d.h. bei der Abgabe von Willenserklärungen nach außen bedarf es stets der Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder. Die → Satzung kann Abweichendes bestimmen; so kann für die Vertretung der Genossenschaft nach außen das Zusammenwirken von zwei Vorstandsmitgliedern oder von einem Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen ausreichend sein. Einem Vorstandsmitglied kann in Ausnahmefällen auch Alleinvertretungsbefugnis eingeräumt werden. (→ Vier-Augen-Prinzip)

Gesamtvertretung bei Gesellschaften

Gesamtvertretung bei Gesellschaften bedeutet, dass gerichtliches und außergerichtliches Handeln im Namen einer Gesellschaft, das rechtliche Wirkungen für oder gegen die Gesellschaft ausstrahlt, nur bei gemeinsamer Vornahme durch alle organschaftlichen Vertretungsberechtigten erfolgen kann. Das Gesetz ordnet die Gesamtvertretung teilweise als Regelfall an (z.B. in § 35 II 2 GmbHG oder in § 78 II 1 AktG); abweichende Regelungen sind grundsätzlich zulässig.

Geschäftsanteil

Der Geschäftsanteil ist die in der Satzung festzulegende abstrakte Beteiligungsgröße mit der sich ein Mitglied durch eine Einlage an der Genossenschaft beteiligen kann bzw. muss. Die Höhe des Geschäftsanteils muss für alle Mitglieder gleich hoch sein; → Gleichbehandlungsgrundsatz (absoluter). Jedes Mitglied muss mindestens einen Geschäftsanteil zur Begründung der Mitgliedschaft übernehmen (→ Pflichtanteil). Die Satzung kann bestimmen, dass ein Mitglied weitere Geschäftsanteile, z.B. bei Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft zu übernehmen hat. Die Satzung kann ferner bestimmen, dass ein Mitglied auch weitere, freiwillige Geschäftsanteile übernehmen kann. Die Satzung kann auch eine Höchstzahl festlegen, bis zu der Mitglieder Geschäftsanteile übernehmen können.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben stellt den Betrag dar, der tatsächlich auf den oder die → Geschäftsanteile eingezahlt ist. Der Betrag kann sich aus tatsächlichen Einzahlungen und/oder aber aus Gutschriften aus Gewinnanteilen oder Rückvergütungen, gegebenenfalls vermindert um Verlustzuweisungen zusammensetzen. Das Geschäftsguthaben ist Bestandteil des → Eigenkapitals der Genossenschaft. Das Geschäftsguthaben eines Mitglieds kann nicht höher sein, als der Gesamtbetrag der von ihm gezeichneten Geschäftsanteile. Das Geschäftsguthaben insgesamt darf auch nicht höher sein als die Summe der Einzahlungen oder Zuschreibungen aller gezeichneten Geschäftsanteile. Als wesentlicher Bestandteil des Eigenkapitals unterliegt das Geschäftsguthaben den allgemeinen Grundsätzen der Kapitalerhaltung.

Geschäftsordnung

Es ist das Regelwerk für den → Vorstand und den → Aufsichtsrat zur internen Umsetzung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben dieser → Organe. Die Geschäftsordnung gestaltet hierbei das Gesetz und die Satzung aus, sie ist also als Ergänzung zum Genossenschaftsgesetz und der Satzung zu sehen. Die Geschäftsordnung kann weder das Gesetz noch die Satzung abändern und auch nicht beschränken; → Satzung. Jedes Organ gibt sich die Geschäftsordnung selbst.

Geschäftsverteilungsplan

Der Geschäftsverteilungsplan regelt die Verteilung von Zuständigkeiten innerhalb von Organisationseinheiten eines Unternehmens bis auf die Ebene einzelner Personen oder Abteilungen.

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Die GuV ist ein Teil des → Jahresabschlusses und zentrales Instrument zur Vermittlung eines Einblicks in die → Ertragslage eines Unternehmens. Neben der Höhe zeigt die GuV auch die Quellen des Erfolgs auf, wodurch Rückschlüsse auf die Nachhaltigkeit von Erträgen und Aufwendungen gezogen werden können. In der Wohnungswirtschaft erfolgt die Erstellung der GuV meist durch das → Gesamtkostenverfahren.

Gewinn

Der Gewinn (Bilanzgewinn) ist der → Jahresüberschuss zzgl. eines eventuellen Gewinnvortrags aus dem Vorjahr, abzgl. eines eventuellen Verlustvortrags aus dem Vorjahr, abzgl. Rücklagenzuführungen aufgrund von Satzungsregelungen, zzgl. eventueller Rücklagenauflösungen. Der Gewinn kann nach entsprechendem Beschluss der Gesellschafter-, Mitglieder- oder Vertreterversammlung und unter Beachtung eventueller Satzungsregelungen den Gesellschaftern/Mitgliedern zugeführt werden. (→ Dividende)

Gleichbehandlungsgrundsatz

Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist ein Stützpfeiler einer Genossenschaft. Er gewährleistet durch die Zuteilung gleicher Rechte und Pflichten zugunsten der Mitglieder die innere Stabilität der Genossenschaft. Dies bezieht sich auf die internen Strukturen, aber auch auf den Zugang zu den Förderleistungen der Genossenschaft. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist jedoch grundsätzlich nur relativer Natur, d.h. bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Mitglieder durchaus unterschiedlich behandelt werden; dies gilt insbesondere beim Anspruch auf die Förderleistungen der Genossenschaft. Es gibt aber auch den absoluten Gleichbehandlungsgrundsatz, der sich insbesondere auf die Kündigungsfristen und die Höhe des → Geschäftsanteils bezieht.

Geldwäschegesetz (GWG)

Gesetz zur Verhinderung des Rückflusses bzw. der Einspeisung illegal erworbener Gelder in den Geldkreislauf insbesondere über Banken.

H

Haftendes Eigenkapital

Dies ist die Bezeichnung der Bankenaufsicht für den als Haftungsgrundlage angesehenen Teil des Eigenkapitals von Kreditinstituten, der als Obergrenze für die Kreditvergabe gilt. Es bildet die Grundlage zahlreicher Beschränkungen für die Banktätigkeit vor allem bei Großkrediten. Das haftende Eigenkapital ist das Kernkapital der Bank, also alle in der → Bilanz gebuchten Teile des → Eigenkapitals nach Abzug bestimmter Posten wie eigene Aktien oder Kredite an Gesellschafter zuzüglich des anerkannten freien Vermögens der Inhaber oder persönlich haftender Gesellschafter. Zusätzlich zum Kernkapital kann bis zur gleichen Höhe Ergänzungskapital (abzüglich Abzugspositionen) zugerechnet werden.

I

Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)

Das IDW kommentiert durch Verlautbarungen die Auffassung der wirtschaftsprüfenden Berufe zu Fragen der Prüfung und Rechnungslegung. Die sogenannten Prüfungsstandards bilden die Grundlage zur Qualitätssicherung von Prüfungen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS sind die systematisch gestalteten organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen zur Einhaltung von durch die Unternehmensleitung vorgegebenen Richtlinien. Das IKS ist die Gesamtheit aller Maßnahmen, die die Genauigkeit des Rechnungswesens sowie den Schutz des betrieblichen Vermögens gewährleisten und die Durchführung der unternehmerischen Entscheidungen sichern. Das IKS ist von der Unternehmensleitung aufzubauen. Die Grundprinzipien eines IKS bilden zum einen das Prinzip der → Funktionstrennung, das sowohl auf der Ebene der Abteilungen als auch für den einzelnen Mitarbeiter gilt und zum anderen das Prinzip der Automatik dieser Kontrollen. Das IKS umfasst also aufbau- und ablauforganisatorische Regelungen, die eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche umfassen. Zudem beinhaltet es auch Prozesse zur Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie die Überwachung und Kommunikation der Risiken. Instrumentarien zur Beachtung dieser Prinzipien sind insbesondere Organisationspläne, Stellenbeschreibungen, Dienstanweisungen sowie deren Kontrollen und weitere entsprechende Schutzvorrichtungen. (→ Ablauforganisation)

Instandhaltungsplanung

Die Instandhaltungsplanung ist der Plan für die Wartung und Instandsetzung von Immobilien. Dabei erfolgt eine Abwägung zwischen den Kosten für ausfallbedingte Reparaturen und den Kosten für vorbeugende Wartungs- und Inspektionsmaßnahmen. Es ergibt sich ein Optimierungsproblem aus der Zeit zwischen zwei vorbeugenden Instandhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungsintervall) und den zufällig notwendigen Reparaturen, da diese jeweils unterschiedliche und zum Teil vermeidbare Kosten verursachen. Optimal ist das Instandhaltungsintervall, bei dem die erwarteten Gesamtkosten am geringsten sind. (→ Unternehmensplanung)

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Die IFRS sind internationale Rechnungslegungsvorschriften, die, losgelöst von nationalen Rechtsvorschriften, die Aufstellung international vergleichbarer → Jahres- und → Konzernabschlüsse regeln.

Investitionsplan

Der Investitionsplan ist Teil der → Unternehmensplanung und steht vor allem mit dem → Finanzplan in enger Wechselwirkung. Im Investitionsplan werden die für einen bestimmten Zeitraum beabsichtigten Investitionen aufgrund der Anforderungen aller Betriebsabteilungen aufgestellt, deren Grundlage wiederum die Investitionsrechnung ist. Ziel des Investitionsplans ist die rationale Beurteilung der berechenbaren Aspekte einer Investition und zeigt deren finanzielle Konsequenzen auf. Der Investitionsplan ist ein Mittel zur Entscheidungsfindung. Die Inanspruchnahme eines Investitionskredits sollte nur nach genauer Prüfung des Investitionsplans erfolgen. (→ Erfolgsplan)

Interne Revision (IR)

Die Interne Revision ist die nachträgliche Prüfungs- und Überwachungstätigkeit, bei der das betriebliche Geschehen von Unternehmensangehörigen bzw. durch das Kontrollgremium im Hinblick auf Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft wird. Sie ist nicht operativ tätig, sondern überwacht die Einhaltung der betriebsinternen Vorgaben.
Die Interne Revision ist direkt der Unternehmensleitung unterstellt und unabhängig tätig.

J

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist der rechnerische Abschluss eines Geschäftsjahres, der nach handelsrechtlichen Vorschriften aufzustellen ist. Er besteht aus der → Bilanz, der → Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem → Anhang. Zusätzlich zum Jahresabschluss kann unter bestimmten Voraussetzungen die Erstellung eines → Lageberichts erforderlich sein.

K

Kapitalflussrechnung

Instrument des Rechnungswesens zur Beurteilung der finanziellen Lage eines Unternehmens. In der Kapitalflussrechnung werden Herkunft und Verwendung verschiedener liquiditätswirksamer Mittel dargestellt. Sie kann als Vergangenheitsrechnung und als Planungsrechnung durchgeführt werden. Die Vergangenheitsrechnung zeigt, ob sich die Liquidität verändert hat und welche Ursachen es dafür gibt. Die Planungsrechnung untersucht dagegen, ob sich bei den gegebenen Teilplänen die Liquidität z.B. im Folgejahr verbessert oder verschlechtert und wo die Ursachen dieser Veränderung liegen. (→ Unternehmensplanung)

Kapitalreserve

Die Kapitalreserve gibt an, inwiefern langfristig zur Verfügung stehendes Kapital die langfristigen Investitionen übersteigt (Gegensatz: Kapitalbedarf).

Kennzahlen

Kennzahlen (betriebs- bzw. wohnungswirtschaftliche) werden zur Beurteilung von Unternehmen eingesetzt. Sie dienen als Basis für Entscheidungen (Problemerkennung, Ermittlung von betrieblichen Stark- und Schwachstellen, Informationsgewinnung), zur Kontrolle (Soll-Ist-Vergleich), zur Dokumentation und/oder zur Koordination (Verhaltenssteuerung) wichtiger Sachverhalte und Zusammenhänge im Unternehmen. Für Kennzahlen werden besonders aussagekräftige Größen aus der Fülle der in Unternehmen vorhandenen Zahlen des Rechnungswesens u.a. Abteilungen ausgewählt; sie liefern somit verdichtete Informationen. (→ Krisenindikator)

Komponentenansatz

Der Komponentenansatz ermöglicht es, dass Gebäude nach Bauteilen unterschiedlich abgeschrieben werden (z.B. Fenster auf 30 Jahre und der Aufzug auf 20 Jahre). Die Kosten bei Ersatzbeschaffung können sodann wieder aktiviert werden.

Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft berücksichtigt die Besonderheiten der Wohnungsunternehmen und die betrieblichen Abläufe in deren Haupttätigkeitsbereichen. Er stellt das Ordnungssystem für die Buchführung in Wohnungsunternehmen dar.

Konzernabschluss

Bei Unternehmen, die insbesondere aufgrund rechtlicher, organisatorischer oder sonstiger faktischer Zwänge von einem anderen Unternehmen abhängig sind, ist der → Jahresabschluss des abhängigen Unternehmens grundsätzlich mit dem des bestimmenden Unternehmens zusammenzufassen. Voraussetzung für das Vorliegen eines Konzerns ist der beherrschende Einfluss des Mutterunternehmens unter deren einheitlicher Leitung.

Kreditbeschränkung gem. § 49 GenG

Die → Mitglieder- bzw. die → Vertreterversammlung einer Genossenschaft hat die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von Krediten an Schuldner eingehalten werden müssen.

Kreditlinie

Die Kreditlinie ist eine zugesagte Kontokorrentlinie (Höchstbetrag), die bis zu deren Höchstgrenze jederzeit variabel in Anspruch genommen werden kann.

Krisenindikator

Krisenindikatoren finden Verwendung bei der Früherkennung von eventuell eintretenden Unternehmenskrisen bzw. bei deren Untersuchung falls diese bereits eingetreten sind. Man bedient sich hierbei verschiedener betrieblicher Kennzahlen unter Zuhilfenahme entsprechender Schwellenwerte, Gewichtungen und Kombinationen. Einschlägige Indikatoren in der Wohnungswirtschaft sind z.B. die Leerstandsquote, die Fluktuationsrate (→ Fluktuation) oder die Entwicklung der → Sollmieten etc. Daneben gibt es betriebswirtschaftliche Indikatoren wie z.B. die Eigenkapitalquote, den → Cashflow oder die Kapitaldienst- und Zinsquote etc. Bei der Beurteilung der Krisenindikatoren ist immer eine Gesamtbetrachtung des Unternehmens über den Zeitverlauf sowie ein Branchenvergleich zu vollziehen, da eine Einzelbetrachtung eines Indikators zu falschen Rückschlüssen führen kann. (→ Bestandsgefährdung, → Entwicklungsbeeinträchtigung)

Kritische Prüfungsgebiete

Für die Entwicklung einer angemessenen Prüfungsstrategie hat der Abschlussprüfer die Risikofaktoren des Unternehmens zu identifizieren und zu analysieren. Er stellt dadurch die Prüfungsgebiete fest, die mit wesentlichen Fehlern oder mit Verstößen gegen die Rechnungslegungsvorschriften behaftet sein können. Dieser Vorgang dient der Unterscheidung zwischen kritischen und weniger kritischen Prüfungsgebieten sowie der Feststellung einer risikoorientierten Prüfungsstrategie.

Kreditwesengesetz (KWG)

Spezialgesetz für alle Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute und juristische Grundlage der Bankenaufsicht des Staates. Dem KWG unterliegt auch eine → Genossenschaft mit Spareinrichtung.

L

Lagebericht

Neben dem → Jahresabschluss ist der Lagebericht ein wichtiges Informationsinstrument für Kapitaleigner und die interessierte Öffentlichkeit. Der Lagebericht berichtet über das abgelaufene Geschäftsjahr und gibt einen perspektivischen Ausblick für kommende Jahre indem er Bemerkungen zur Geschäftsentwicklung und zur → Vermögens-, → Finanz- und → Ertragslage sowie Angaben zur zukünftigen Entwicklung und zu Risiken beinhaltet. Die Pflicht zur Aufstellung eines Lageberichts ergibt sich für mittelgroße und große Kapitalgesellschaften und Genossenschaften aus § 336 Abs. 2 HGB. Die → Satzung einer kleinen Genossenschaft kann die Aufstellung eines Lageberichts vorsehen.

Leverage-Effekt

Der Leverage Effekt bezeichnet die Abhängigkeit der Rentabilität des → Eigenkapitals vom Anteil der Fremdfinanzierung. Ist die Rentabilität des Gesamtkapitals größer als der Fremdkapitalzins tritt ein positiver Leverage Effekt ein; die Eigenkapitalrendite erhöht sich somit bei steigender Verschuldung.

Liquidation

Liquidation bzw. Abwicklung ist die Bezeichnung für das Verfahren zur Veräußerung vorhandener Vermögenswerte nach der → Auflösung eines Unternehmens. Die Gläubigerbefriedigung erfolgt aus dem Erlös der Vermögensgegenstände. Der verbleibende Rest wird unter den Gesellschaftern/Genossenschaftsmitgliedern entsprechend der Satzungsregelung verteilt. Mit der Auflösung wird die Gesellschaft oder die Genossenschaft nach außen durch den Zusatz i. L. (in Liquidation) gekennzeichnet. (→ Abwicklungsprozess, → Liquiditätsrisiko)

Liquiditätsrisiko

Mit dem Liquiditätsrisiko wird die Gefahr, dass erforderliche Anschlussfinanzierungen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durchgeführt werden können, bezeichnet. (→ Liquidation)

M

Managementinformationssystem

Regelwerk im Unternehmen, welches beschreibt, wer wem und wann welche Informationen zukommen lassen muss. Das Managementinformationssystem bietet die Möglichkeit im Unternehmen relevante Informationen zu sammeln, aufzubereiten und dem Management zur Verfügung zu stellen. (→ Ablauforganisation)

Marge

Ein Gewinn-/ bzw. Risikoaufschlag auf den Grundpreis einer Dienstleistung oder eines Finanzprodukts.

Marktpreisrisiko

Ein Marktpreisrisiko resultiert aus Zinsänderungs-, Aktienkurs- und Währungsrisiken. Es besteht die Gefahr negativer Einflüsse auf erwartete und / oder geplante Ergebnis- und / oder Bestandsgrößen des Unternehmens.

Mitgliederliste

Der → Vorstand ist verpflichtet, die Mitgliederliste zu führen. In die Mitgliederliste ist jedes Mitglied der Genossenschaft mit Familienname, Vornamen und Anschrift, bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften Firma und Anschrift, mit der Zahl der von ihm übernommenen weiteren Geschäftsanteile sowie dem Zeitpunkt zu dem die eingetragene Angabe wirksam wird oder geworden ist, sowie die die Eintragung begründenden Tatsachen und gegebenenfalls der Zeitpunkt des Ausscheidens aus der Genossenschaft einzutragen. Unter bestimmten Voraussetzungen hat ein Mitglied ein Einsichtsrecht.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung bzw. die → Vertreterversammlung ist das zentrale Willensbildungs- und Entscheidungsorgan der Genossenschaft. Ihr kommen gesetzliche Aufgaben zu, die nicht entzogen werden können. Für sie gelten die §§ 43 bis 52 GenG. Sie ist die Versammlung der Eigner der Genossenschaft.

N

Nachschusspflicht

Die Nachschusspflicht dient den Insolvenzgläubigern, die nicht befriedigt werden können, im Rahmen des Insolvenzverfahrens. Die Nachschusspflicht ist ein Teil der Beitragspflicht der Mitglieder und wirkt im wirtschaftlichen Ergebnis wie aufschiebend bedingtes Eigenkapital und erhöht damit auch die Kreditgrundlage der Genossenschaft. Die Nachschusspflicht begründet jedoch lediglich eine Leistungspflicht der Mitglieder im Innenverhältnis zur Genossenschaft, d.h., eine unmittelbare Haftung der Mitglieder gegenüber dem Insolvenzgläubiger der Genossenschaft besteht nicht. Der Insolvenzverwalter ist jedoch verpflichtet, die Leistungspflichten aus der satzungsmäßig verankerten Nachschusspflicht bei den Mitgliedern einzufordern. In der → Satzung ist zwingend eine Aussage über die Nachschusspflicht zu treffen. Das Genossenschaftsgesetz unterscheidet danach, ob die Nachschusspflicht auf eine bestimmte Summe (Haftsumme) beschränkt oder unbeschränkt ist. Die Nachschusspflicht kann durch die Satzung auch ausgeschlossen werden.

O

Operationelles Risiko

Es handelt sich um Risiken aus Verlusten, infolge des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse einschließlich Rechtsrisiken. Ausgenommen sind strategische Risiken oder Reputationsrisiken.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Im Rahmen der genossenschaftlichen → Pflichtprüfung erfolgt die gesetzliche Beurteilung von → Vorstand bzw. Geschäftsführung und → Aufsichtsrat, ob den Leitungs- und Kontrollaufgaben entsprechend dem allgemeinen Pflichtenkatalog und den genossenschaftlichen Besonderheiten nachgekommen worden ist. Dies gilt vor allem für angewandte Geschäftsführungsinstrumentarien und Entscheidungsgrundlagen.

Organe Genossenschaft

Die Organe einer Genossenschaft sind → Vorstand, → Aufsichtsrat und die → Mitglieder- oder → Vertreterversammlung.

Organgesellschaft

Organgesellschaft ist ein steuerrechtlicher Begriff. Es ist eine Kapitalgesellschaft, die finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in ein anderes Unternehmen, dem Organträger, eingegliedert ist.

Organigramm

Das Organigramm ist ein Organisationsschaubild, das als Hilfsmittel zur Darstellung der Strukturen in der Aufbau- und → Ablauforganisation dient.

Organschaftliche Treuepflicht

Die organschaftliche Treuepflicht besagt, dass jedes Aufsichtsratsmitglied die Pflicht hat, im → Aufsichtsrat alles Zumutbare zu tun, um die Genossenschaft vor Schaden zu bewahren. Ein Aufsichtsratsmitglied darf sein Mandat nicht dazu nutzen, genossenschaftsfremde Interessen auszunutzen. Ein Aufsichtsratsmitglied darf, wenn es als Genossenschaftsmitglied mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehungen steht, im Rahmen dieser Geschäftsbeziehung keine bevorzugte Behandlung erfahren, denn auch die Entgegennahme von Vorteilen, die dem Aufsichtsratsmitglied im Hinblick auf seine Organstellung bei der Abwicklung seiner Geschäftsbeziehungen gewährt werden, stellt eine Ausnutzung des Mandats zur Verfolgung genossenschaftsfremder Interessen dar. Aus der Treuepflicht ergibt sich ferner, dass das Aufsichtsratsmitglied sein Amt in den Fällen nicht ausüben darf, in denen eigene Interessen mit den Interessen der Genossenschaft kollidieren. Zur organschaftlichen Treuepflicht gehört auch, dass alle Aufsichtsratsmitglieder an die Beschlüsse des Gesamtorgans gebunden sind.

P

Passiva

Passiva sind die auf der Habenseite der → Bilanz ausgewiesenen, dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel (Mittelherkunft). Die als Passiva ausgewiesenen Posten werden nach → Eigenkapital (gezeichnetes Kapital/Stammkapital, → Rücklagen, Jahresüberschuss / -fehlbetrag, Gewinn-/ Verlustvortrag), → Fremdkapital (→ Rückstellungen, Verbindlichkeiten), → Rechnungsabgrenzungsposten und → latente Steuern untergliedert.

Patronatserklärung

Es ist die schuldrechtliche Erklärung der Muttergesellschaft gegenüber einem Kreditgeber ihrer Tochtergesellschaft, die zur Förderung oder Erhaltung der Kreditwürdigkeit Maßnahmen oder Unterlassungen beinhaltet.

Pflichtanteil

Für die Mitgliedschaft ist mindestens ein → Geschäftsanteil, der sogenannte Pflichtanteil, zu übernehmen. Die Satzung kann bestimmen, dass ein Mitglied bei Inanspruchnahme einer Leistung der Genossenschaft weitere Geschäftsanteile zu übernehmen hat (z.B. bei Anmietung einer Wohnung); dies sind ebenfalls Pflichtanteile. Die Anzahl der zu übernehmenden Pflichtanteile ist in der Satzung genau festzulegen. Die Pflichtanteile können nicht gekündigt werden. Dies ist nur im Zusammenhang mit der Kündigung der Mitgliedschaft möglich. War das Mitglied verpflichtet, Pflichtanteile, z.B. für die Anmietung einer Wohnung zu zeichnen und werden diese Pflichtanteile nicht mehr benötigt, weil z.B. das Mietverhältnis beendet ist, werden diese Pflichtanteile automatisch zu freiwilligen Geschäftsanteilen, die gesondert gekündigt werden können.

Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Die Bestimmung regelt, dass mittlere und große Genossenschaften jährlich, kleine Genossenschaften nach § 53 GenG (Bilanzsumme kleiner zwei Millionen Euro) nur alle zwei Jahre geprüft werden müssen. Neben der Prüfung der Buchführung, des → Jahresabschlusses und ggf. des → Lageberichts ist auch die Feststellung der → Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse vorgeschrieben. Zu diesem Zweck sind die Einrichtungen der Genossenschaft, die → Vermögenslage und die Geschäftsführung sowie die Führung der → Mitgliederliste zu prüfen. (→ Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse)

Planungen, operative/strategische

Die operative Planung ist die kurzfristige Planung mit einem Planungshorizont von ungefähr einem Jahr, während die strategische Planung längerfristig ausgerichtet ist. (→ Unternehmensplanung)

Portfoliomanagement

Das Portfolio-Konzept kommt aus der Finanzwirtschaft. Dort bestand die Zielsetzung, durch eine Kombination eines Wertpapierbündels (Portefeuille) eine optimale Verzinsung bei vertretbarem Risiko zu erreichen. Bei Wohnungsunternehmen kann diese Betrachtungsweise auf verschiedene strategische Geschäftsfelder (Hausbewirtschaftung, Bauträgertätigkeit, Verwaltung nach WEG, Baubetreuung etc.) aber auch allein auf strategische Geschäftseinheiten (Immobilientyp, Bautyp, Baualter, Standort, Finanzierung etc.) des Wohnungsbestands übertragen werden.

Portfoliomanagement ist die Durchführung einer aktiven Bestandsbewirtschaftung auf Grundlage einer Sichtbarmachung und Verdeutlichung der Aktivitäten innerhalb des Unternehmens auf Basis einer Analyse und Bewertung des Immobilienbestands. Das Portfoliomanagement bietet eine sichere Informationsgrundlage zur qualitativen und quantitativen Einschätzung der Wohnungsbestände und liefert fundierte Entscheidungsgrundlagen für Investitions- oder Desinvestitionsentscheidungen.

Ein integriertes Portfoliomanagement beinhaltet
- eine dynamische Immobilienbewertung,
- eine zielgerechte Investitionspolitik,
- eine zeitnahe und transparente Abbildung von Veränderungen im Bestand sowie ein
- leistungsstarkes Berichtswesen und Kennzahlen.

Das Portfoliomanagement unterstützt die Unternehmensleitung bei der Festlegung von Handlungs- und Bewirtschaftungsstrategien für die untersuchten Bestände im Hinblick auf Bewirtschaftungsüberschüsse, Wertentwicklung, Investitions-/ und Finanzierungsbedarf sowie auf Veräußerbarkeit.

Das Portfoliomanagement ist als Bestandteil des Risikomanagementsystems geeignet zum Erkennen von Qualitätsmängeln im Wohnungsbestand (z.B. Verlust zeitgemäßen Wohnkomforts, nicht marktgerechte Ausstattung, unterlassene Instandhaltungen etc.), der Sichtbarmachung von Nachfragerückgängen (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt, Leerstände und Wartelisten etc.), dem Erkennen von Bewirtschaftungsproblemen (z.B. Mietausfälle, → Fluktuation, nicht durchsetzbare → Sollmieten etc.) und der Verdeutlichung von Kostenproblemen (z.B. nicht umlagefähige Betriebskosten, anwachsende Instandhaltungs- und Verwaltungskosten). → Instandhaltungsplanung, → Unternehmensplanung, → Risikomanagement

Prüfungsbericht

Umfang und Inhalt des Prüfungsberichts ergeben sich für Kapitalgesellschaften aus § 321 HGB und für Genossenschaften aus § 58 GenG i.V.m. § 321 HGB. Hieraus folgt, das der Abschlussprüfer über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der Prüfung in der gebotenen Klarheit schriftlich zu berichten hat. Hat der Abschlussprüfer bei der Durchführung der Prüfung Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften festgestellt, so hat er im Prüfungsbericht darüber zu berichten. Gleiches gilt für Tatsachen, die den Bestand oder die Entwicklung des Unternehmens beinträchtigen könnten sowie Hinweise, die auf schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder der Arbeitnehmer gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder → Satzung hindeuten.

Genossenschaften haben gem. § 58 GenG eine Bescheinigung des → Prüfungsverbands über die Durchführung der Prüfung beim Genossenschaftsregister einzureichen. Daneben ist der Prüfungsbericht bei der Einberufung der nächsten → Mitglieder- / → Vertreterversammlung als Gegenstand der Beschlussfassung anzukündigen. Jedes Genossenschaftsmitglied hat das Recht das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichts (→ Prüfungsergebnis) einzusehen. Beinhaltet der Prüfungsbericht wesentliche Beanstandungen oder Feststellungen, so hat sich der Aufsichtsrat in der Mitglieder- / Vertreterversammlung darüber zu erklären. Auf Verlangen des Prüfungsverbands bzw. auf Antrag der Mitglieder- / Vertreterversammlung ist der Bericht ganz oder teilweise in der Versammlung zu verlesen.

Prüfungsbescheinigung

Bei der Prüfungsbescheinigung handelt es sich um den Nachweis über die Durchführung der gem. § 53 GenG vorgeschriebenen gesetzlichen → Pflichtprüfung. Die Prüfungsbescheinigung muss vom Vorstand an das Registergericht weitergeleitet werden und dient zur Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen Prüfungspflicht.

Prüfungsergebnis, zusammengefasstes

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist die zusammenfassende Darstellung wesentlicher Prüfungsergebnisse im → Prüfungsbericht. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis muss in der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung in seinem Wortlaut vollständig vorgelesen werden. Der → Aufsichtsrat hat sich zu dem Ergebnis der Prüfung in der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung zu äußern. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist vergleichbar mit dem → Bestätigungsvermerk bei Kapitalgesellschaften.

Prüfungshandlungen, analytische

Es handelt sich um Plausibilitätsbeurteilungen von Verhältniszahlen und Trends. Dadurch werden Beziehungen von prüfungsrelevanten Daten eines Unternehmens zu anderen Daten aufgezeigt und auffällige Abweichungen festgestellt. Analytische Prüfungshandlungen finden Verwendung bei der Untersuchung der Unternehmenszahlen auf Schwankungen, die im Widerspruch zu anderen einschlägigen Informationen stehen oder von erwarteten Zielgrößen abweichen.

Prüfungshemmnisse

Prüfungshemmnisse liegen dann vor, wenn bestimmte wesentliche Teile der Rechnungslegung nicht mit hinreichender Sicherheit vom Prüfer beurteilt werden können.

Prüfungsprogramm

Das Prüfungsprogramm wird bei der Erstellung der Prüfungsstrategie und der Prüfungsplanung des → Prüfungsverbandes festgelegt und beinhaltet die Einteilung des Prüfungsteams auf die Prüfungsgebiete mit dem jeweiligen Zeitaufwand.

Prüfungsverband

Genossenschaften müssen nach § 54 GenG zwingend einem Genossenschaftsverband angehören, dem von der zuständigen obersten Landesbehörde das Prüfungsrecht verliehen worden ist (Pflichtmitgliedschaft). Aufgaben des Prüfungsverbandes sind unter anderem:

- gesetzliche Prüfung und Jahresabschlussprüfung
- Rechtsberatung
- betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung
- Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit
- Information und Weiterbildung

Prüfungsverfolgung

Die Prüfungsverfolgung ist die genossenschaftsspezifische Möglichkeit des → Prüfungsverbandes, die ordnungsgemäße Behandlung des → Prüfungsergebnisses, die Beachtung der Empfehlungen sowie die Behebung von festgestellten Mängeln zu überwachen. Der Prüfungsverband kann hierzu an der gemeinsamen Sitzung von → Vorstand und → Aufsichtsrat, die den → Prüfungsbericht behandelt, sowie beratend an der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung teilnehmen bzw. sogar die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung veranlassen. Weitere Instrumente sind die Bescheinigungen über die Kenntnisnahme von Aufsichtsrat und Vorstand vom Inhalt des Prüfungsberichts bzw. der Erledigungsnachweis als Stellungnahme zu eventuellen Beanstandungen und die Erläuterung der zur Abhilfe getroffenen Maßnahmen.

R

Rating

→ Basel II sieht ein Rating für alle Kreditnehmer vor. Rating ist ein standardisiertes Verfahren zur Errechnung einer Kennziffer aus einer Vielzahl von Merkmalen eines Kreditkunden. Diese Kennziffer gibt Aufschluss über die → Bonität bzw. die → Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kreditnehmers. Bekannte Ratingagenturen sind Moody's, Standard & Poor's oder Fitch. Als Ratingsymbole verwendet z.B. Standard & Poor's AAA (höchste Bonität), AA+, AA, AA-, …, D (geringste Bonität).

Rechnungsabgrenzungsposten aktive / passive

Rechnungsabgrenzungsposten sind weder Vermögensgegenstände noch Schuldpositionen. Sie dienen der periodengerechten Abgrenzung von Aufwands- und Ertragspositionen die über den Bilanzstichtag hinausgehen. Somit werden Werte in der → Bilanz bzw. → GuV der Rechnungsperiode zugeordnet, zu der sie sachlich gehören.

Risikofrüherkennungssystem

Ein Risikofrüherkennungssystem umfasst Maßnahmen zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung sowie die Überwachung und Kommunikation wesentlicher Risiken, die den Fortbestand eines Unternehmens durch Überschuldung bzw. Zahlungsunfähigkeit gefährden könnten. Das Risikofrüherkennungssystem ist Bestandteil des gesamten Risikomangementsystems, dem das → Controlling, das → Interne Kontrollsystem und die → Unternehmensplanung als weitere Komponenten angehören. (→ Bestandsgefährdung, → Entwicklungsbeeinträchtigung, → Krisenindikator)

Risikomanagement

Das Risikomanagement bezeichnet alle organisatorischen Regelungen zur Risikoidentifizierung, Risikofrüherkennung, Risikoquantifizierung, Maßnahmen zur Risikovermeidung und -reduzierung sowie die Analyse der Zusammenhänge zwischen den Einzelrisiken und zu deren Handhabung. (→ Risikofrüherkennungssystem)

Rücklage

Teile des → Eigenkapitals, die aus früheren Gewinnen gebildet wurden. Rücklagen zeigen auch, in welcher Höhe Vermögen zur Verlustdeckung vorhanden ist und sie stellen somit eine Form der Risikovorsorge dar.

Rückstellung

Rückstellungen sind für Verpflichtungen, Verlustrisiken oder andere Lasten zu bilden, wenn diese am Bilanzstichtag dem Grunde und / oder der Höhe nach nicht sicher bestimmbar sind. Die Bildung von Rückstellungen beeinflusst im Gegensatz zur Bildung von → Rücklagen den Jahresüberschuss. (→ Rückstellung für Bauinstandhaltung)

Rückstellung für Bauinstandhaltung (RfB)

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen können, soweit kein passivierungspflichtiger Tatbestand nach § 249 Abs. 1 HGB erfüllt ist, durch die Bildung von Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB periodisiert werden. Durch die RfB werden die vor einer bestimmten Instandhaltungsmaßnahme liegenden Perioden mit den ihnen zurechenbaren Erhaltungsaufwendungen belastet. Mit der Einführung des → BilMoG wird die Möglichkeit zur Bildung von RfB abgeschafft. (→ Rückstellung)

S

Saldenbestätigung

Saldenbestätigung sind Bestätigungen eines Dritten über dessen Forderungen bzw. dessen Verbindlichkeiten gegenüber dem zu prüfenden Unternehmen. Sie dienen dem Abschlussprüfer zur Verifizierung wesentlicher Vorgänge im Rechnungswesen eines Unternehmens.

Sanierungsmaßnahmen

Alle Vorgänge um ein in Schieflage geratenes Unternehmen wieder aus der Krise zu führen, wie z.B. Kapitalzufuhr von außen, Forderungsverzichte der Gläubiger oder Rationalisierungsmaßnahmen.

Satzung

Die internen Rechtsverhältnisse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder richten sich vorrangig nach der Genossenschaftssatzung. Die Satzung darf von den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes nur insoweit abweichen, als das Genossenschaftsgesetz dies ausdrücklich zulässt; findet sich in der Satzung keine Regelung, gilt das Genossenschaftsgesetz. Im Falle der Kollision ist das Genossenschaftsgesetz gegenüber der Satzung höherrangig.

In § 6 und § 7 GenG ist der Mindestinhalt der Satzung festgelegt. Die Satzung muss zwingend eine Regelung über die Firma, den Sitz und den Gegenstand der Genossenschaft, über die Nachschusspflicht, die Einberufung der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung, die Beurkundung der Beschlüsse sowie den Vorsitz in der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung sowie die Form der Bekanntmachung und die entsprechenden öffentlichen Blätter enthalten. Ferner muss die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats in der Satzung geregelt sein. Die Satzung muss ferner den Betrag bestimmen, bis zu dem sich die einzelnen Mitglieder mit Einlagen beteiligen können (→ Geschäftsanteil). Zwingend ist ferner eine Regelung über die Bildung einer gesetzlichen → Rücklage, welche zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden → Verlustes zu dienen hat sowie die Art dieser Bildung, insbesondere den Teil des Jahresüberschusses, welcher in diese Rücklage einzustellen ist. (→ Geschäftsordnung)

Selbstkontrahieren

Von Selbstkontrahieren spricht man, wenn jemand als Vertreter eines anderen im eigenen Namen mit sich selbst oder im Namen eines von ihm selbst gleichfalls vertretenen Dritten (Mehrvertretung) ein Rechtsgeschäft abschließt. Dieses sog. Insichgeschäft spielt insbesondere dann eine Rolle, wenn das Unternehmen eine Tochtergesellschaft hat und zwischen den jeweiligen Geschäftsführern / Vorstandsmitgliedern Personenidentität besteht. § 181 BGB untersagt das Selbstkontrahieren; durch die → Satzung / Gesellschaftsvertrag und / oder durch Beschluss des Aufsichtsrats kann das Vorstandsmitglied und der Geschäftsführer jedoch von den Beschränkungen des Selbstkontrahierens befreit werden. Ein Verstoß gegen das Verbot des Selbstkontrahierens führt nicht zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, sondern nur zur schwebenden Unwirksamkeit bis zur Genehmigung des Vertretenen.

Selbstorganschaft

Im Prinzip der Selbstorganschaft zeigen sich die personalistischen Elemente einer Genossenschaft; danach müssen die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat grundsätzlich zugleich Mitglieder der Genossenschaft sein.

Selbstverwaltung

Die genossenschaftliche Selbstverwaltung zeigt sich insbesondere in den Befugnissen der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung. So hat die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung nicht nur die Entscheidung über Satzungs- und Strukturänderungen, über die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, sondern zugleich auch über die Feststellung des → Jahresabschlusses und die Verwendung eventueller → Gewinne oder die Deckung eventueller → Verluste zu bestimmen.

Sollmiete

Vertraglich vereinbarter Mietertrag eines Wohnungsunternehmens ohne umlagefähige Betriebs- und Heiz- und Warmwasserkosten. (→ Umlage)

Steuer, latente

Latente Steuern resultieren aus der separaten Berechnung und unternehmensindividuellen steuerlichen Bewertung der Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen für alle Bilanzposten (neue handelsrechtliche Gesetzgebung ab Mai 2009). In der → Bilanz dienen die latenten Steuern der Periodenabgrenzung des Steueraufwands im handelsrechtlichen → Jahresabschluss. Es soll der Steueraufwand gezeigt werden, der anfallen würde, wenn die Steuerbelastung nicht nach der Steuerbilanz sondern nach der Handelsbilanz errechnet werden würde.

Strukturelles Risiko

Risiken, die sich beispielsweise aus der Zusammensetzung des Wohnungsbestands, aus den geografischen Begebenheiten eines Wohnungsunternehmens sowie aus der demografischen Entwicklung ergeben können. (→ Krisenindikator)

Synergieeffekt

Es handelt sich um Kosteneinsparungen infolge von Rationalisierungsmaßnahmen, die sich beispielsweise aus Kooperationen oder → Verschmelzung von Unternehmen ergeben können („2+2=5 Effekt“).

U

Umlage

Kosten, die dem Wohnungsunternehmen bei der Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungsbeständen entstehen, die aber im Rahmen der mietvertraglich vereinbarten Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können. Grundlage ist die Betriebskostenverordnung.

Unternehmensplanung

Mit Hilfe einer Unternehmensplanung wird die wirtschaftliche Vorschau eines Unternehmens dokumentiert. Sie baut dabei grundsätzlich auf Ist-Zahlen des laufenden Jahres auf. Wesentliche Bestandteile einer Unternehmensplanung sind der → Erfolgs-, der → Finanz- und der → Investitionsplan. (→ Controlling, → Vorschaurechnung)

Verlust

Der Verlust, der auf die Gesellschafter / Mitglieder verteilt werden kann (Bilanzverlust), ist der Jahresfehlbetrag zzgl. eines eventuellen Verlustvortrags aus dem Vorjahr, abzgl. eines eventuellen Gewinnvortrags aus dem Vorjahr, abzgl. von Rücklagenzuführungen aufgrund von Satzungsregelungen, zzgl. eventueller Rücklagenauflösungen. Der Verlust kann nach § 48 GenG durch Rücklagenauflösungen gedeckt, auf neue Rechnung vorgetragen oder an die Gesellschafter / Mitglieder verteilt werden. (→ Rücklage)

Vermögenslage

In die Beurteilung der Vermögenslage werden vor allem die Vermögensstruktur, die Vermögens- und Schuldposten, die Entwicklung des → Eigenkapitals, die stillen Reserven sowie zusätzliche Belastungen einbezogen.

Verschmelzung

Unter einer Verschmelzung oder Fusion im wirtschaftlichen Sinne versteht man jede Vereinigung von mehreren Unternehmen zu einem einzigen Unternehmen. Der Begriff Verschmelzung kennzeichnet einen Konzentrationsvorgang, bei dem wenigstens ein Unternehmen als wirtschaftliche und rechtliche Einheit untergeht. Es wird zwischen Verschmelzung durch Aufnahme und Verschmelzung durch Neugründung unterschieden.

Verschwiegenheitspflicht

Jedes Vorstandsmitglied hat die in § 34 GenG festgelegte Verschwiegenheitspflicht. Dies gilt in gleichem Umfang für ein Aufsichtsratsmitglied (§ 41 GenG). Sie umfasst Geheimnisse und vertrauliche Mitteilungen, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse (= nicht offenkundige Tatsachen, an deren Geheimhaltung die Genossenschaft ein Interesse hat, wie z.B. Personalangelegenheiten, Unterlagen und Informationen, die sich auf Geschäftsbeziehungen mit Kunden der Genossenschaft beziehen sowie alle Tatsachen und Umstände, die zur Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft dienen). Stillschweigen ist auch über eigenes oder fremdes Abstimmungsverhalten im Aufsichtsrat oder bei gemeinsamen Sitzungen zu wahren (→ organschaftlichen Treuepflicht). Ein Verstoß gegen die Verschwiegenheitspflicht kann zu einer Schadenersatzpflicht führen, wenn der Genossenschaft dadurch ein Schaden entsteht. Es ist auch ein Straftatbestand (§ 151 GenG).

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist eine besondere Form der → Mitgliederversammlung. Sie besteht aus mindestens 50 gewählten Vertretern. Als Vertreter können nur natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind, gewählt werden. Die Vertreterversammlung hat die gleichen gesetzlichen Zuständigkeiten wie eine Mitgliederversammlung. Es handelt sich letztlich um eine „verkleinerte“ Mitgliederversammlung. Eine Vertreterversammlung kann erst eingeführt werden, wenn die Genossenschaft mehr als 1.500 Mitglieder hat (§ 43a GenG). Die → Satzung kann eine höhere Zahl festsetzen. Sinkt die Mitgliederzahl wieder unter die gesetzliche Zahl von 1.501 bzw. unter die höhere Grenze, die die Satzung bestimmen kann, tritt automatisch wieder die Mitgliederversammlung in ihre „alte“ Stellung ein bzw. wird erstmals die → Mitgliederversammlung aktiv.

Vier-Augen-Prinzip

Das Vier-Augen-Prinzip soll durch gegenseitige Kontrolle zweier oder mehrerer Mitarbeiter (dann: Mehr-Augen-Prinzip) Fehler und Manipulationen verhindern und somit Verluste vermeiden. (→ Compliance)

Vollständigkeitserklärung

Erklärung des Vorstands oder der Geschäftsführung, dass alle erforderlichen Unterlagen und Auskünfte den Abschlussprüfern vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

Voraussichtliches Ergebnis der Prüfung

Die Berichterstattung über das voraussichtliche Prüfungsergebnis erfolgt gegenüber dem → Vorstand und dem Aufsicht im Rahmen der Prüfungsschlussbesprechung. Abweichungen im Prüfungsbericht sind vorbehalten. (→ Prüfungsergebnis, zusammengefasstes)

Vorschaurechnung

Die Vorschaurechnung ist die Darstellung der für das kommende Geschäftsjahr erwarteten finanziellen Entwicklung in einer verkürzten → Kapitalflussrechnung anhand von Schätzgrößen.

Vorstand

Der Vorstand ist der gesetzliche Vertreter der Genossenschaft. Er vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Ihm obliegt die eigenverantwortliche Leitung der Genossenschaft (§ 27 GenG). Der Vorstand einer Genossenschaft besteht aus mindestens zwei Personen, die grundsätzlich Mitglied der Genossenschaft sein müssen. In der Regel wird der Vorstand vom → Aufsichtsrat bestellt. (→ Bestellung)

W

Wertermittlungsrichtlinien

Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bieten eine Basis für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken und von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen durch die Gutachterausschüsse. Sie sind zu beachten, wenn sie angeordnet wurden. Sie dienen der Bewertung von Sicherheiten bei Darlehensvergaben. Die Festlegung erfolgt durch den Kreditgeber.

Wesentlichkeit

Die Wesentlichkeit bestimmter Posten der Rechnungslegung bestimmt sich nach einem festgelegten Prozentsatz. Bemessungsgrundlage für Bilanzposten kann entweder die Bilanzsumme oder das → Eigenkapital sein, für GuV-Posten kommen die Umsatzerlöse oder das Jahresergebnis in Betracht. Daneben ist bei einer Gesamtwürdigung die Bedeutung des Einzelbetrags in Bezug zur Struktur der Geschäftstätigkeit des Unternehmens zu setzen.

Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern

Vorstandsmitglieder können vor Ablauf der Bestelldauer vorläufig ihres Amtes enthoben werden. Grundsätzlich ist hierfür der → Aufsichtsrat zuständig. Die Entscheidung über den endgültigen Widerruf der Bestellung obliegt in der Regel der → Mitglieder- bzw. → Vertreterversammlung (ggf. dem Aufsichtsrat). Für beide Beschlüsse bedarf es der Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Für den Widerruf bedarf es keiner besonderen Begründung. Der Widerruf der organschaftlichen → Bestellung ist zu trennen von der – in der Regel damit verbundenen – Kündigung des Anstellungsverhältnisses.

Zinscap

Ein Zinscap fixiert eine Zinsobergrenze. Es ist ein derivatives, auf Zinssätze ausgerichtetes Finanzinstrument, das häufig ein Bestandteil von Finanzierungsverträgen ist. Ein Zinscap bezieht sich immer auf einen vertraglich zugrunde gelegten Referenzzinssatz. Am Ende vereinbarter Zeitabschnitte wird die Differenz, um die der Capzinssatz den tatsächlichen Marktzins übersteigt, ausbezahlt. Der Zinscap stellt im Ergebnis eine Versicherung gegen zu hohe Zinsen dar. Sollte der Marktzins wider Erwarten nicht steigen, sondern fallen, fällt die Capprämie trotzdem an, obwohl der Versicherungsfall nicht eingetreten ist (Preis für die Sicherheit). (→ Derivat, → Zinsswap)

Zinsswap

Ein Zinsswap ist eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien über den Austausch unterschiedlicher Zinszahlungen auf festgelegte Beträge während einer bestimmten Laufzeit zu festgelegten Terminen. Damit kann das Zinsänderungsrisiko abgesichert werden. In der Regel zahlt eine Partei einen festgesetzten Zinssatz, die andere Partei zahlt einen variablen Zins. Der Zinsswap dient zur Absicherung variabler Darlehen (Grundgeschäft); in dieser Variation auch Payer-Swap genannt. Werden Zinsswaps für Festzinsdarlehen abgeschlossen (sog. Reciever-Swap) dienen diese nicht der Absicherung sondern sind Wettgeschäfte, da das Grundgeschäft keinem Zinsänderungsrisiko unterliegt. (→ Derivat, → Zinscap)