

# **Referentenentwurf**

## **des Bundesministeriums der Justiz**

### **Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen**

(JAbschlWUV)

#### **A. Problem und Ziel**

Mit dem Verordnungsentwurf soll die geltende Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl I S. 1334 – JAbschlWUV 1970) unter weitgehender Übernahme ihres Regelungsgehalts durch eine neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) abgelöst werden. Die JAbschlWUV 1970 entspricht unter sprachlichen sowie systematischen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen an modernes, anwenderfreundliches und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechendes Recht. Der Begriff des Wohnungsunternehmens in § 1 Absatz 3 JAbschlWUV 1970 bildet zudem den Tätigkeitsumfang von Unternehmen im Bereich der Wohnungswirtschaft nicht vollständig ab und erfasst auch nicht Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs (HGB), die im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig sind.

#### **B. Lösung**

Der Verordnungsentwurf sieht eine Erweiterung des Anwendungsbereichs sowie punktuelle Anpassungen gegenüber den Regelungen der JAbschlWUV 1970 vor, um die Aussagekraft des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zu erhöhen. So soll insbesondere der Anwendungsbereich der Verordnung auf Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB und rein wohnungsbewirtschaftende Unternehmen ausgedehnt, die tatsächliche Geschäftstätigkeit als Maßstab für die Bestimmung des Anwendungsbereichs ergänzt und die Bewirtschaftungs- und Betreuungstätigkeit von Wohnungsunternehmen besser in der Bilanz abgebildet werden. Darüber hinaus sollen die Regelungen der Vorgängerverordnung insgesamt aktualisiert und bereinigt werden.

#### **C. Alternativen**

Keine.

#### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Keiner.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 125 000 Euro.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Einmalig rund 125 000 Euro.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Bundesverwaltung jährlich knapp 2 000 Euro. Für Länder und Gemeinden entsteht kein Erfüllungsaufwand.

## **F. Weitere Kosten**

Sonstige direkte oder indirekte Kosten für die Wirtschaft entstehen nicht. Unmittelbare Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, ergeben sich nicht.

# Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

## Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen

### (JAbschIWUV)

Vom ...

Auf Grund des § 330 Absatz 1 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs, der zuletzt durch Artikel 190 Nummer 5 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 4 des Gesetzes vom 24. Februar 2000 (BGBl. I S. 154) eingefügt worden ist, und § 336 Absatz 3 des Handelsgesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 5 des Gesetzes vom 30. November 1990 (BGBl. I S. 2570) geändert worden ist, sowie in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) verordnet das Bundesministerium der Justiz, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz:

### § 1

#### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind

1. Wohnungsunternehmen: Unternehmen, die
  - a) in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs oder eingetragenen Genossenschaft betrieben werden, und
  - b) sich nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand oder nach ihrer tatsächlichen Geschäftstätigkeit mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen, Wohnungsbauten betreuen oder Eigenheime oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern;
2. mittelgroße Wohnungsunternehmen: Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267 Absatz 2 und 4 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen;
3. kleine Wohnungsunternehmen: Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267 Absatz 1 und 4 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen;
4. Kleinstwohnungsunternehmen: kleine Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267a Absatz 1 und 3 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen.

### **Gliederung der Bilanz**

(1) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 266 Absatz 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs die Bilanz nach dem anliegenden Formblatt nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 aufzustellen.

(2) Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden sind in der Bilanz auf der Aktivseite unter dem Posten „B. I. 5. unfertige Leistungen“ auszuweisen. Unter diesem Posten sind auch noch nicht abgerechnete Betriebskosten auszuweisen; der Betrag dieser Kosten ist gesondert auszuweisen oder im Anhang anzugeben, wenn er den zehnten Teil des unter diesem Posten insgesamt auszuweisenden Betrags übersteigt. Forderungen aus fertigen Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden sind in der Bilanz auf der Aktivseite unter dem Posten „B. II. 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ auszuweisen.

(3) Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung haben in der Bilanz auf der Passivseite unter „C. Verbindlichkeiten“ nach dem Posten 3 die Posten „4. Spareinlagen“ und „5. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ gesondert auszuweisen. Die nachfolgenden Posten 4 bis 9 werden Posten 6 bis 11.

(4) Kleine Wohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die in dem anliegenden Formblatt mit Buchstaben und römischen Zahlen bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden. Kleinstwohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die in dem anliegenden Formblatt mit Buchstaben bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden. Die großenabhängigen Erleichterungen in § 274a des Handelsgesetzbuchs bleiben unberührt.

### **Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung**

(1) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 275 Absatz 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren oder dem Umsatzkostenverfahren den Posten 1 wie folgt auszuweisen:

1. Umsatzerlöse
  - a) aus Bewirtschaftungstätigkeit
  - b) aus Verkauf von Grundstücken
  - c) aus Betreuungstätigkeit
  - d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die Umsatzerlöse dürfen zusammengefasst in Posten 1 ausgewiesen werden, wenn die Unterposten Nummer 1 Buchstabe a bis d im Anhang gesondert angegeben werden.

(2) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 275 Absatz 2 des Handelsgesetzbuchs bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren die Posten 2 und 5 wie folgt auszuweisen:

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
  - a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit
  - b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
  - c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

(3) Kleine Wohnungsunternehmen brauchen Absatz 1 nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen in § 275 Absatz 5 und § 276 des Handelsgesetzbuchs bleiben unberührt.

## § 4

### **Gliederung des Jahresabschlusses bei der Offenlegung**

Abweichend von § 327 Nummer 1 des Handelsgesetzbuchs ist § 325 Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs auf mittelgroße Wohnungsunternehmen mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Bilanz nur in der für kleine Wohnungsunternehmen nach § 2 Absatz 4 Satz 1 vorgeschriebenen Form der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister übermittelt werden muss. In der Bilanz oder im Anhang sind jedoch die folgenden Posten des Formblatts zusätzlich gesondert anzugeben:

Auf der Aktivseite

- |         |   |
|---------|---|
| A II 1  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    |
| A II 2  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten |
| A II 3  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       |
| A II 4  | Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       |
| A II 5  | Bauten auf fremden Grundstücken   |
| A II 6  | technische Anlagen und Maschinen  |
| A II 7  | andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          |
| A II 8  | Anlagen im Bau  |
| A II 9  | Bauvorbereitungskosten  |
| A II 10 | geleistete Anzahlungen  |
| A III 1 | Anteile an verbundenen Unternehmen  |
| A III 2 | Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                      |
| A III 3 | Beteiligungen   |

- A III 4 Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- B II 5 Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- B II 6 Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- B III 1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Auf der Passivseite

- C 1 Anleihen  
davon konvertibel
- C 2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- C 7 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- C 8 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

§ 5

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 334 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 des Handelsgesetzbuchs handelt, wer

1. entgegen § 2 Absatz 1 eine Bilanz nicht richtig aufstellt oder
2. entgegen § 3 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 einen dort genannten Posten nicht richtig ausweist.

§ 6

**Übergangsvorschrift**

Diese Verordnung ist erstmals auf Jahresabschlüsse für ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31. Dezember 2023 beginnt. Auf Jahresabschlüsse für Geschäftsjahre, die vor dem 1. Januar 2024 beginnen, bleibt die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I. S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist, in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach § 7 Satz 1 dieser Verordnung] geltenden Fassung weiter anwendbar.

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist, außer Kraft.

*Der Bundesminister der Justiz*

## Formblatt

### **Bilanz**

#### **Aktivseite**

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
3. Geschäfts- oder Firmenwert
4. geleistete Anzahlungen

##### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
5. Bauten auf fremden Grundstücken
6. technische Anlagen und Maschinen
7. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung
8. Anlagen im Bau
9. Bauvorbereitungskosten
10. geleistete Anzahlungen

##### III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Wertpapiere des Anlagevermögens
6. sonstige Ausleihungen

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
2. Bauvorbereitungskosten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
5. unfertige Leistungen
6. andere Vorräte
7. geleistete Anzahlungen

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung



2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen
6.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
7.	sonstige Vermögensgegenstände
III.	Wertpapiere
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen
2.	sonstige Wertpapiere
IV.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben
1.	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten
2.	Bausparguthaben
C.	Rechnungsabgrenzungsposten
D.	Aktive latente Steuern
E.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung
<b>Passivseite</b>	
A.	Eigenkapital <sup>1)</sup>
I.	Gezeichnetes Kapital
II.	Kapitalrücklage
III.	Gewinnrücklagen
1.	gesetzliche Rücklage
2.	Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen
3.	satzungsmäßige Rücklage
4.	Bauerneuerungsrücklage
5.	andere Gewinnrücklagen
IV.	Gewinnvortrag/Verlustvortrag
V.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
B.	Rückstellungen
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2.	Steuerrückstellungen
3.	Rückstellung für Bauinstandhaltung
4.	sonstige Rückstellungen
C.	Verbindlichkeiten
1.	Anleihen davon konvertibel
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
4.	erhaltene Anzahlungen
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung

<sup>1)</sup> Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs haben das Eigenkapital nach Maßgabe des § 264c Absatz 2 des Handelsgesetzbuchs auszuweisen. Eingetragene Genossenschaften haben das Eigenkapital nach Maßgabe des § 337 des Handelsgesetzbuchs auszuweisen.

- b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen
  - c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
  - d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen
  - 6. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel
  - 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
  - 8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
  - 9. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
- D. Rechnungsabgrenzungsposten
- E. Passive latente Steuern

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Mit dem Verordnungsentwurf soll die geltende Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl I S. 1334 – JAbschlWUV 1970) unter weitgehender Übernahme ihres Regelungsgehalts durch eine neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) abgelöst werden. Die JAbschlWUV 1970 entspricht unter sprachlichen sowie systematischen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen an modernes, anwenderfreundliches und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechendes Recht. In materieller Hinsicht bildet der Begriff des Wohnungsunternehmens in § 1 Absatz 3 JAbschlWUV 1970 den Tätigkeitsumfang von Unternehmen im Bereich der Wohnungswirtschaft nicht vollständig ab und erfasst auch nicht Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs (HGB), die im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig sind. Der Verordnungsentwurf sieht daher eine Erweiterung des Anwendungsbereichs sowie punktuelle Anpassungen gegenüber den Regelungen der JAbschlWUV 1970 vor, um die Aussagekraft des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zu erhöhen. Darüber hinaus sollen die Regelungen der Vorgängerverordnung insgesamt aktualisiert und bereinigt werden.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Der Verordnungsentwurf sieht spezielle, vom allgemeinen Handelsbilanzrecht abweichende Vorschriften für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie begleitende Bußgeldvorschriften vor. Die abweichenden Gliederungsvorschriften berücksichtigen die Besonderheiten dieses Geschäftszweigs. Dies ist erforderlich, um den Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Wohnungsunternehmen zu verbessern. Die Gliederungsvorschriften des allgemeinen Handelsbilanzrechts, von denen im Wege der Verordnung nicht abgewichen wird, bleiben unberührt.

In materieller Hinsicht ergeben sich aus dem Verordnungsentwurf insbesondere folgende punktuelle Änderungen gegenüber der JAbschlWUV 1970:

- Der Anwendungsbereich der Verordnung soll sich künftig neben Kapitalgesellschaften und eingetragenen Genossenschaften auch auf Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB erstrecken.
- Der Anwendungsbereich der Verordnung soll auf rein wohnungsbewirtschaftende Unternehmen, die die Wohnungen nicht selbst gebaut (sondern zum Beispiel käuflich erworben) haben, erweitert werden.
- Dem Anwendungsbereich der Verordnung sollen künftig auch Unternehmen unterfallen, die in tatsächlicher Hinsicht Tätigkeiten eines Wohnungsunternehmens erbringen, ohne dass der Unternehmensgegenstand in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag festgelegt ist.
- Die Bewirtschaftungs- und Betreuungstätigkeit von Wohnungsunternehmen soll auf der Passivseite der Bilanz durch Aufgliederung des Postens „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ besser abgebildet werden.

Der Verordnungsentwurf übernimmt im Übrigen weitgehend den Regelungsgehalt der Vorschriften der JAbschlWUV 1970. Gegenüber der Vorgängerverordnung wurden die Regelungen in systematischer Hinsicht stärker danach gegliedert, ob sie sich auf die Bilanz oder auf die Gewinn- und Verlustrechnung beziehen. Es wurden Legaldefinitionen zur näheren Bestimmung von wesentlichen Rechtsbegriffen eingefügt. Der Wortlaut der Vorschriften wurde angepasst oder neu gefasst, wenn dies zur besseren Verständlichkeit erforderlich war. Darüber hinaus wurden dort, wo erforderlich, Klarstellungen in den Verordnungstext aufgenommen.

### **III. Alternativen**

Keine. Von bloß punktuellen Änderungen der JAbschlWUV 1970 soll abgesehen werden, da die JAbschlWUV 1970 unter sprachlichen sowie systematischen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen an modernes, anwenderfreundliches und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechendes Recht entspricht.

### **IV. Regelungskompetenz**

Der Erlass der Verordnung wird auf § 330 Absatz 1 Satz 1 HGB, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 und § 336 Absatz 3 HGB, sowie in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) gestützt. Der Erlass der Verordnung hat im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz zu erfolgen und bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrates.

### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Erlass der Verordnung ist vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat.

### **VI. Regelungsfolgen**

#### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Durch den Neuerlass der Verordnung sollen die Regelungen der Vorgängerverordnung insgesamt aktualisiert und bereinigt werden. Im Sinne einer modernen anwenderfreundlichen Rechtsetzung soll dadurch die Verständlichkeit der verordneten Regelungen erhöht werden.

#### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Er leistet einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 16 der UN-Agenda 2030 „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen.“ Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt in seiner Zielvorgabe 16.6, leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieses Ziels, indem

er einen verbesserten Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Wohnungsunternehmen gibt und folglich die Aussagekraft des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erhöht.

Der Entwurf leistet außerdem einen Beitrag zu Nachhaltigkeitsziel 11 der UN-Agenda 2030: „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe 11.1, bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er eine bessere Vergleichbarkeit der Finanzinformationen von Wohnungsunternehmen ermöglicht, insbesondere, wenn diese ihre Wohnungen nicht selbst gebaut haben, sondern nur bewirtschaften.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, (4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken“ und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine. Zwar könnten zusätzliche Bußgeldverfahren vom Bundesamt für Justiz zu führen sein. Diese können nach derzeitigen Schätzungen aber mit dem vorhandenen Personal und den vorhandenen Mitteln bearbeitet werden.

### **4. Erfüllungsaufwand**

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Für die Wirtschaft ist zusätzlicher laufender Erfüllungsaufwand nicht zu erwarten. Für die schätzungsweise rund 100 neu in den Anwendungsbereich der Verordnung fallenden Unternehmen ändern sich lediglich die Vorgaben für die Gliederung des Jahresabschlusses. Die Pflicht zur Aufstellung eines nach bestimmten Posten aufgegliederten Jahresabschlusses besteht indes schon heute. Der einmalige Erfüllungsaufwand, der dadurch entsteht, dass die betroffenen Unternehmen sich mit den Regelungen der Verordnung vertraut machen müssen, wird auf rund 125 000 Euro geschätzt. Dabei wird für die Einarbeitung in die neue Berichtspflicht und die Anpassung unternehmensinterner Prozesse ein Zeitaufwand von rund 19 Stunden angenommen (vergleiche Anhang V des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung, Standardaktivitäten 1 und 17 mittlere bis hohe Komplexität). Bei einem Lohnsatz von 66,00 Euro je Stunde (vergleiche Leitfaden Anhang VII, Wirtschaftszweig L; hohes Qualifikationsniveau) ergeben sich zusätzliche einmalige Personalkosten in Höhe von rund 125 000 Euro. Insoweit handelt es sich um einmaligen Erfüllungsaufwand aus Bürokratiekosten. Gemäß dem Konzept der Bundesregierung zur Erhöhung der Transparenz über den Umstellungsaufwand für die Wirtschaft und zu dessen wirksamer und verhältnismäßiger Begrenzung ist der einmalige Erfüllungsaufwand der Kostenkategorie „Einführung und Anpassung digitaler Prozessabläufe“ zuzuordnen.

Für die Bundesverwaltung entsteht nur ein geringer zusätzlicher Erfüllungsaufwand. Es wird geschätzt, dass – angesichts des erweiterten Anwendungsbereichs der Verordnung – jährlich fünf zusätzliche Bußgeldverfahren gemäß § 334 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 HGB in Verbindung mit § 5 JAbschIWUV-E durchzuführen sind. Da diese Verfahren auf Grund ihrer Seltenheit mit einem überproportionalen Arbeitsaufwand einhergehen, wird die dreifache durchschnittliche Bearbeitungsdauer angesetzt. Dadurch entsteht beim Bundesamt für Justiz ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 1 914,72 Euro. Ein darstellbarer Personalmehrbedarf ist damit jedoch nicht verbunden, da das Bundesamt für Justiz den zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit dem bestehenden Personalbestand wird abdecken können. Den Landesverwaltungen und Gemeinden entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

## **5. Weitere Kosten**

Sonstige direkte oder indirekte Kosten für die Wirtschaft entstehen nicht. Unmittelbare Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, ergeben sich nicht.

## **6. Weitere Regelungsfolgen**

Der Entwurf erhöht die Aussagekraft des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und fördert dadurch die Transparenz von Unternehmen. Die im Jahresabschluss offengelegten Informationen können von einem breiten Adressatenkreis zu unterschiedlichen Zwecken herangezogen werden. Auswirkungen von gleichstellungspolitischer Bedeutung und demographische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Eine Befristung ist nicht vorgesehen, da die Regelungen dauerhaft gelten sollen.

Eine Evaluierung ist nicht beabsichtigt, da der Erlass der Verordnung lediglich einen geringen zusätzlichen laufenden Erfüllungsaufwand auslöst.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu § 1 (Begriffsbestimmungen)**

Die Bestimmung enthält Legaldefinitionen der Begriffe „Wohnungsunternehmen“, „mittelgroße Wohnungsunternehmen“, „kleine Wohnungsunternehmen“ und „Kleinstwohnungsunternehmen“.

#### **Zu Nummer 1**

Nummer 1 definiert den Begriff „Wohnungsunternehmen“.

#### **Zu Buchstabe a**

Buchstabe a regelt die Rechtsformen, in denen ein Unternehmen betrieben werden kann, um Wohnungsunternehmen im Sinne der Verordnung zu sein. Künftig sollen anders als nach der JAbschIWUV 1970 auch Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in den Anwendungsbereich der Verordnung einbezogen werden. Diese Erweiterung erfolgt vor dem Hintergrund, dass auch bei Personenhandelsgesellschaften, die Tätigkeiten im Sinne des Buchstaben b ausüben, eine von den allgemeinen handelsbilanzrechtlichen Vorschriften abweichende Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung einen verbesserten Einblick in deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

#### **Zu Buchstabe b**

Buchstabe b regelt, welchen Tätigkeiten ein Unternehmen nachgehen muss, um als Wohnungsunternehmen im Sinne der Verordnung zu gelten. Die Vorschrift entspricht weitgehend § 1 Absatz 3 JAbschIWUV 1970.

Neu eingefügt wurde die „Bewirtschaftung“ von Wohnungen. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in der Praxis Unternehmen Wohnungsbestände vielfach nur bewirtschaften, ohne die Wohnungen zuvor selbst gebaut zu haben. Ein Beispiel ist Weitervermietung nach Erwerb. Die Gliederungsvorschriften sollen künftig auch diese Fallgestaltungen abdecken, da auch bei rein wohnungsbewirtschaftenden Unternehmen durch

die Gliederungsvorgaben die Aussagekraft von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gesteigert wird. Außerdem wurde der Begriff „Kleinsiedlungen“ gestrichen. Eine materielle Änderung ist hiermit nicht intendiert. Die Häuser einer Kleinsiedlung sollen als „Eigenheime“ weiterhin von der Vorschrift erfasst sein. Ebenfalls keine materielle Änderung ist mit der Streichung der Wörter „im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes“ verbunden. Die Streichung erfolgt allein deshalb, weil das Wohnungseigentumsgesetz begrifflich nur „Wohnungseigentum“ und nicht „Eigentumswohnungen“ kennt.

Die Feststellung, dass ein Unternehmen einer der tatbestandlich definierten Tätigkeiten nachgeht und daher Wohnungsunternehmen ist, kann entweder auf die Satzung beziehungsweise den Gesellschaftsvertrag oder auf die tatsächliche Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens gestützt werden. Ein Unternehmen kann daher zum Beispiel auch dann Wohnungsunternehmen sein, wenn es eine der definierten Geschäftstätigkeiten tatsächlich ausübt, ohne dass dies in seiner Satzung oder seinem Gesellschaftsvertrag festgelegt ist.

### **Zu Nummer 2**

Nummer 2 definiert „mittelgroße Wohnungsunternehmen“. Maßgeblich sind hierfür die in § 267 Absatz 2 und 4 HGB, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 HGB, normierten Voraussetzungen.

### **Zu Nummer 3**

Nummer 3 definiert „kleine Wohnungsunternehmen“. Maßgeblich sind die Voraussetzungen, die gemäß § 267 Absatz 1 und 4 HGB, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 HGB, gelten.

### **Zu Nummer 4**

Nummer 4 definiert „Kleinstwohnungsunternehmen“. Es gelten die Voraussetzungen, die gemäß § 267a Absatz 1 und 3 HGB, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 HGB, gelten.

Gemäß der Definition ist jedes Kleinstwohnungsunternehmen zugleich ein kleines Wohnungsunternehmen, so dass die Verordnungsbestimmungen über kleine Wohnungsunternehmen auch auf Kleinstwohnungsunternehmen Anwendung finden, ohne dass dies gesondert zum Ausdruck gebracht werden müsste.

## **Zu § 2 (Gliederung der Bilanz)**

### **Zu Absatz 1**

Die Vorschrift entspricht § 1 Absatz 1 Satz 1 JAbschIWUV 1970. Die Streichung des Verweises auf § 336 Absatz 2 Satz 1 HGB ebenso wie die Bezeichnung „Muster“ erfolgt aus redaktionellen Gründen.

### **Zu Absatz 2**

Die Vorschrift entspricht weitgehend § 2 Absatz 2 Satz 1, 2 und 4 JAbschIWUV 1970. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Erhöhung der Vergleichbarkeit der Jahresabschlüsse von Wohnungsunternehmen soll weiter konkretisiert werden, wann der gesonderte Ausweis oder die gesonderte Angabe des Betrags noch nicht abgerechneter Betriebskosten zu erfolgen hat.

### **Zu Absatz 3**

Die Vorschrift entspricht § 2 Absatz 3 JAbschlWUV 1970.

### **Zu Absatz 4**

Die Vorschrift enthält spezielle Bestimmungen für kleine Wohnungsunternehmen und Kleinstwohnungsunternehmen. Satz 1 regelt wie bereits § 1 Absatz 2 JAbschlWUV 1970 die entsprechende Anwendung des § 266 Absatz 1 Satz 3 HGB auf kleine Wohnungsunternehmen. Satz 2 regelt klarstellend die entsprechende Anwendung des § 266 Absatz 1 Satz 4 HGB auf Kleinstwohnungsunternehmen. Satz 3 hat allein klarstellende Funktion. Von weiteren Vorgaben für kleine Wohnungsunternehmen soll abgesehen werden mit Blick auf Artikel 4 Absatz 5 der Richtlinie 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen und zur Änderung der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinien 78/660/EWG und 83/349/EWG (ABl. L 182 vom 29.6.2013, S. 19), die zuletzt durch die Richtlinie (EU) 2022/2464 (ABl. L 322 vom 16.12.2022, S. 15) geändert worden ist.

### **Zu § 3 (Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung)**

#### **Zu Absatz 1**

Satz 1 entspricht § 1 Absatz 1 Satz 2 JAbschlWUV 1970. Satz 2 entspricht § 2 Absatz 4 Satz 1 JAbschlWUV 1970.

#### **Zu Absatz 2**

Die Bestimmungen dieses Absatzes entsprechen § 1 Absatz 1 Satz 2 JAbschlWUV 1970.

#### **Zu Absatz 3**

Satz 1 regelt, dass kleine Wohnungsunternehmen die nach Absatz 1 grundsätzlich vorgeschriebene Aufgliederung des Postens „Umsatzerlöse“ nicht vorzunehmen brauchen – und zwar selbst dann nicht, wenn sie von der Erleichterung des § 276 Satz 1 HGB („Rohergebnis“) keinen Gebrauch machen und den Posten „Umsatzerlöse“ daher ausweisen müssen. Die Vorschrift übernimmt insoweit den Regelungsgehalt von § 2 Absatz 4 Satz 2 JAbschlWUV 1970. Satz 2 regelt klarstellend, dass die Erleichterungen des § 275 Absatz 5 und § 276 HGB Anwendung finden.

### **Zu § 4 (Gliederung des Jahresabschlusses bei der Offenlegung)**

Die Vorschrift ist inhaltsgleich mit § 2a JAbschlWUV 1970.

### **Zu § 5 (Ordnungswidrigkeiten)**

Die Vorschrift übernimmt den Regelungsgehalt von § 2b JAbschlWUV 1970. Die frühere Bestimmung wurde aber sprachlich und bewehrungstechnisch aktualisiert. Für Personengesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB gilt gemäß § 335b Satz 1 HGB die Bußgeldvorschrift des § 334 HGB und mithin auch § 334 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 HGB in Verbindung § 5 JAbschlWUV-E entsprechend.

### **Zu § 6 (Übergangsvorschrift)**

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen dieser Verordnung.



### **Zu § 7 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

Die Vorschrift bestimmt, dass die Verordnung am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Quartals in Kraft tritt. Die Vorschrift regelt außerdem, dass gleichzeitig die JAbschlWUV 1970 außer Kraft tritt.

### **Zur Anlage (Formblatt)**

Gegenüber dem nach Maßgabe der JAbschlWUV 1970 geltenden Formblatt ergeben sich folgende Änderungen:

Auf der Aktivseite wird unter B. III. 2. der Posten „eigene Anteile“ ersatzlos gestrichen. Grund für die Streichung ist, dass eigene Anteile nach Maßgabe des § 272 Absatz 1a HGB, der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) eingefügt wurde, als Eigenkapital auf der Passivseite zu erfassen sind. Ein Ausweis auf der Aktivseite ist daher nicht zulässig.

Auf der Passivseite wird bei dem Posten A. „Eigenkapital“ eine Fußnote eingefügt. Sie weist auf die zu berücksichtigenden Besonderheiten beim Eigenkapitalausweis von Personengesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB und von eingetragenen Genossenschaften hin.

Ebenfalls auf der Passivseite wird der Posten C. 5. „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in die Buchstaben a bis d aufgegliedert. Hierdurch wird ein Gleichlauf mit der Untergliederung des Postens B. II. auf der Aktivseite hergestellt und insbesondere die Bewirtschaftungs- und Betreuungstätigkeit von Wohnungsunternehmen besser abgebildet.