

**Bericht
über die gesetzliche Prüfung der
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Landsberg am Lech Eingetragene Genossenschaft
Landsberg a. Lech**

**Gemäß § 53 Abs. 1 GenG auf
Grundlage des Geschäftsjahres 2019**

**Berichtsnummer: 10113-19GKW
Elektronische Kopie**

Bericht



Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag	2
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
D. Grundlagen der Rechnungslegung	6
E. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	7
I. Vermögenslage	7
II. Finanzlage	10
III. Ertragslage	12
F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	14
I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	14
II. Geschäftsführungsorganisation	15
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	16
IV. Geschäftsführungstätigkeit	17
G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	19

Anlagen

- 1 Rechtliche Verhältnisse
- 2 Bilanzanalyse zum 31.12.2019
- 3 Betriebliche Kennzahlen

Abkürzungsverzeichnis



A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

- 1 Gemäß § 55 GenG haben wir bei der

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech Eingetragene
Genossenschaft,**

Landsberg am Lech

(im Folgenden kurz Genossenschaft genannt), die Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 durchgeführt.

- 2 Der Jahresabschluss war gemäß § 53 Abs. 2 S. 1 GenG nicht gesonderter Gegenstand der Prüfung, da bei der Genossenschaft die Grenze von € 3,0 Mio. Umsatzerlöse nicht überschritten wird.
- 3 Wir bestätigen gemäß § 58 Abs. 1 GenG i. V. m. § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei der Durchführung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 4 Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Abs. 2 GenG.



B. Grundsätzliche Feststellungen

Einhaltung des Förderzwecks

- 5 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

- 6 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.



C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

- 7 Gegenstand der Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft.
- 8 Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung beinhaltet, ob Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.
- 9 Die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt auf der Grundlage des vom Vorstand aufgestellten und vorgelegten Jahresabschlusses zum 31.12.2019 sowie der Planungsrechnungen der Genossenschaft.
- 10 Die Prüfung haben wir nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung des GdW und seiner regionalen Prüfungsverbände vorgenommen.
- 11 Der Jahresabschluss wird gemäß § 53 Abs. 2 S. 1 GenG aufgrund der Größe der Genossenschaft nicht gesondert in die Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG einbezogen. Der Jahresabschluss sowie die Buchführung werden aber einer kritischen Würdigung unterzogen, soweit dies für unsere Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG von Bedeutung ist. Unter einer kritischen Würdigung ist dabei eine Plausibilitätsbetrachtung der zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen zu verstehen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) wird dabei nicht geprüft. Wir weisen hierbei ausdrücklich darauf hin, dass es sich nicht um eine Abschlussprüfung i.S.d. HGB handelt. Die Bestimmungen der berufsständischen Organisationen der Wirtschaftsprüfer finden daher keine Anwendung.
- 12 Ziel der kritischen Würdigung ist es, festzustellen, ob die Jahresabschlussgrößen und die weiteren Aussagen zum Jahresabschluss (Anhang) den Erwartungen entsprechen bzw. ob diese Aussagen überhaupt möglich sind. Aus der erfolgten kritischen Würdigung lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit ableiten, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlern und Unplausibilitäten ist, da keine Abschlussprüfung stattgefunden hat. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen steht.
- 13 Über das Ergebnis der Prüfung erstellen wir einen Prüfungsbericht und ein zusammengefasstes Prüfungsergebnis entsprechend den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung des GdW und seiner regionalen Prüfungsverbände.
- 14 Die örtlichen Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 24.8. bis 27.8.2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft vorgenommen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte anschließend in unseren Büroräumen in München.



VdW Bayern

- 15 Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft am 27.8.2020 berichtet.
- 16 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden erbracht. Eine Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.



D. Grundlagen der Rechnungslegung

- 17 Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen i.S.v. § 267 Abs. 1 HGB.
- 18 Aufgrund ihrer Größe ist die Genossenschaft nicht zur Aufstellung eines Lageberichts verpflichtet.
- 19 Die Buchhaltung der Genossenschaft wird mit dem Programm SWB-Easy der Firma PC-Software Hermann Brütsch geführt. Für die eingesetzte Standardsoftware liegt eine Softwarebescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für einen älteren Versionsstand vor.
- 20 Der gemäß § 336 HGB vom Vorstand unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 vom 11.5.2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 224,9 und einer Bilanzsumme von T€ 7.176,5 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 7.5.2020 behandelt. Die Feststellung des Jahresabschlusses in der Mitgliederversammlung ist zum Prüfungszeitpunkt noch nicht erfolgt.
- 21 Nach dem Ergebnis unserer kritischen Würdigung des Jahresabschlusses sowie der Buchführung haben wir keine Mängel bzw. Unplausibilitäten in Buchführung und Jahresabschluss festgestellt.



E. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

I. Vermögenslage

- 22 Auf Basis des vorgelegten Jahresabschlusses werden in der nachstehenden Übersicht der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt (vgl. auch Anlage 2) und wesentliche Veränderungen erläutert:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristiger Bereich						
Langfristige Investitionen	6.934,8	96,6	7.006,0	97,1	-71,2	-1,0
Kurzfristiger Bereich						
Vorräte, Forderungen	105,1	1,5	101,1	1,4	4,0	4,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	<u>136,6</u>	<u>1,9</u>	<u>106,4</u>	<u>1,5</u>	<u>30,2</u>	<u>28,4</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>7.176,5</u>	<u>100,0</u>	<u>7.213,5</u>	<u>100,0</u>	<u>-37,0</u>	<u>-0,5</u>

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Langfristiger Bereich						
Eigenmittel	3.557,5	49,6	3.339,1	46,3	218,4	6,5
Langfristiges Fremdkapital	3.296,7	45,9	3.540,2	49,1	-243,5	-6,9
Kurzfristiger Bereich						
Kurzfristige Rückstellungen	140,0	2,0	140,6	1,9	-0,6	-0,4
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>182,3</u>	<u>2,5</u>	<u>193,6</u>	<u>2,7</u>	<u>-11,6</u>	<u>-6,0</u>
Gesamtkapital/Bilanzsumme	<u>7.176,5</u>	<u>100,0</u>	<u>7.213,5</u>	<u>100,0</u>	<u>-37,0</u>	<u>-0,5</u>



- 23 Die Genossenschaft bilanziert folgendes **(Sach-)Anlagevermögen**:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Grundstücke mit Wohnbauten		
Grundstückskosten	314,9	314,9
Gebäudekosten	6.573,1	6.636,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46,8	55,0
	<u>6.934,8</u>	<u>7.006,0</u>

- 24 Die Abnahme der Gebäudekosten beruht auf den planmäßigen Abschreibungen (T€ 360,4); die aktivierten Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen (T€ 247,7) und die Errichtung von Stellplätzen (T€ 49,7) stehen diesen gegenüber.

- 25 Die Betriebs- und Geschäftsausstattung verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen.

- 26 Die **Vorräte und Forderungen** betreffen vor allem noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (T€ 95,0) sowie andere Vorräte (T€ 1,7).

Des Weiteren werden Sonstige Vermögensgegenstände (T€ 8,4) ausgewiesen.

- 27 Die **Flüssigen Mittel** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Kassenbestand	0,1	0,3
Guthaben bei Kreditinstituten	0,3	0,3
	<u>0,4</u>	<u>0,6</u>

- 28 Daneben verfügt die Genossenschaft über **Bausparguthaben** in Höhe von T€ 136,2 (Vj.: T€ 105,8).



29 Die Eigenmittelquote zum 31.12.2019 beträgt 49,6 % (Vj.: 46,3 %).

Die **Eigenmittel** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Verände- rungen T€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5,5	3,3	2,2
der verbleibenden Mitglieder	125,1	130,8	-5,7
Kapitalrücklage	8,9	8,9	0,0
Ergebnisrücklagen	3.301,2	3.076,1	225,1
Jahresüberschuss	224,9	250,1	-25,2
Ergebnisverwendung	-175,0	-200,0	25,0
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	66,9	69,9	-17,9
	<u>3.557,5</u>	<u>3.339,1</u>	<u>203,5</u>

30 Den Anderen Ergebnisrücklagen wurden gemäß Beschluss in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 7.5.2020 vorab T€ 175,0 aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 zugewiesen.

31 Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden T€ 3,1 entnommen.

32 Das **langfristige Fremdkapital** umfasst ausschließlich Objektfinanzierungsmittel (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten). Die Objektfinanzierungsmittel verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (T€ 299,4) und vorzeitigen Rückführungen von Fremdmitteln (T€ 241,6), denen eine Valutierung in Höhe von T€ 297,9 gegenübersteht.

33 Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen erwartete Kosten der Kanalsanierung (T€ 100,0) sowie Prüfungs- und Jahresabschlusserrstellungskosten (T€ 15,5), Abrechnungskosten (T€ 11,0) und noch nicht genommenen Urlaub (T€ 10,0).



34 Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zusammengefasst:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Kontokorrentverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten)	57,7	66,7
Erhaltene Anzahlungen	112,8	116,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,3	8,7
Sonstige Verbindlichkeiten	1,6	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,7
	<u>182,3</u>	<u>193,6</u>

Gesamtaussage

35 Das langfristige Vermögen (T€ 6.934,8) ist zum 31.12.2019 in Höhe von T€ 6.854,2 langfristig mit Fremdkapital und Eigenmitteln finanziert; darüber hinaus verbleibt ein Kapitalbedarf im langfristigen Bereich von T€ 80,6.

Der verbleibende Kapitalbedarf kann bei Eintreten der Planungsprämissen aus den Jahresergebnissen der Folgejahre gedeckt werden.

36 Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

II. Finanzlage

37 Zum 31.12.2019 hatte die Genossenschaft liquide Mittel - ohne Bausparguthaben - in Höhe von T€ 0,4 (Vj.: T€ 0,6).

38 Nach einer vereinfachten Rechnung beträgt der **Cashflow**:

	2019 T€	2018 T€
Jahresergebnis	224,9	250,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	370,4	353,2
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	<u>-3,1</u>	<u>-17,9</u>
	<u>592,2</u>	<u>585,4</u>

39 Der erwirtschaftete Cashflow reichte aus, die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 299,4 zu finanzieren.



40 Die Genossenschaft hat eine sechsjährige Finanzplanung erstellt. Die Finanzplanung wurde letztmalig im Januar 2020 überarbeitet und umfasst die Jahre 2020 bis 2025.

41 Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

- Mietenentwicklung: Mieterwechsel und allgemeine Mieterhöhungen in 2020 und 2023
- Zinsentwicklung: gemäß den Zins- und Tilgungsplänen; 2021-2024 Sondertilgungen in Höhe von jährlich T€ 46,8
- Darlehensvalutierung: keine Darlehensaufnahmen geplant
- Modernisierung (aktiviert): für 2020 bis 2024 jährlich T€ 200,0
- Instandhaltung: für 2020 T€ 66,0; für 2021 T€ 70,0; für 2022 T€ 75,0; für 2023 T€ 80,0; für 2024 T€ 85,0

42 Nach der **Finanzplanung** ergeben sich folgende Entwicklungen:

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Liquidität 1. 1. *)	-57,3	44,9	172,8	304,3	423,5
Einnahmen	1.236,4	1.501,2	1.267,4	1.267,6	1.295,7
Ausgaben	-1.134,2	-1.373,3	-1.135,9	-1.148,4	-1.160,9
Liquidität 31. 12.	<u>44,9</u>	<u>172,8</u>	<u>304,3</u>	<u>423,5</u>	<u>558,3</u>

*) Stand 1.1.2020: saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten

43 Aus den Planungsrechnungen ergibt sich für den Zeitraum bis 2024 eine gesicherte Liquidität. Für Unvorhergesehenes ist für 2020 keine wesentliche Finanzreserve vorhanden. Wir empfehlen eine umsichtige Finanzdisposition. Die Planungsprämissen sind nachvollziehbar und erscheinen aus der Sicht zum Prüfungszeitpunkt vertretbar.

Gesamtaussage

44 Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war - unter Ausnutzung der Kontokorrentlinie - im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Sie ist aufgrund der vorliegenden Finanzplanung auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.



III. Ertragslage

45 Die vorgelegte Gewinn- und Verlustrechnung wird nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zusammengefasst; wesentliche Veränderungen werden erläutert.

46 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränd. T€
Hausbewirtschaftung	<u>226,6</u>	<u>249,5</u>	<u>-22,9</u>
Betriebsergebnis	226,6	249,5	-22,9
Sonstiger Bereich (einschließlich Kapitaldisposition)	<u>-1,7</u>	<u>0,6</u>	<u>-2,3</u>
Jahresüberschuss	<u>224,9</u>	<u>250,1</u>	<u>-25,2</u>

47 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

48 Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokaltmieten abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 6,6 % (Vj.: 7,3 %). Einschließlich Tilgung beträgt der Anteil 39,8 % (Vj.: 41,8 %).

Hausbewirtschaftung

49 Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränd. T€
Ergebnis vor Instandhaltung	313,9	353,1	-39,2
Instandhaltungskosten (einschließlich eigene Kosten)	-90,4	-121,5	31,1
Entnahme/Auflösung Rückstellungen für Bauinstandhaltung	<u>3,1</u>	<u>17,9</u>	<u>-14,8</u>
Wirtschaftliches Ergebnis	<u>226,6</u>	<u>249,5</u>	<u>-22,9</u>

50 Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung hat sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund von gestiegenen Verwaltungskosten und höheren Abschreibungen auf Sachanlagen vermindert.



VdW Bayern

- 51 Dem sonstigen Bereich wurden die Erträge und Aufwendungen zugeordnet, die nicht unmittelbar mit der Hausbewirtschaftung zusammenhängen.
- 52 Bei 178 Mieteinheiten (einschließlich der Geschäftsstelle) ergibt sich unter Einbeziehung der Personal- und Sachaufwendungen ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2019 von rd. € 664,00 je VE (Vj.: rd. € 561,00 je VE). Sie liegen nach dem Anstieg um rd. 18 % - bedingt durch die geringe Betriebsgröße - im oberen Bereich der Bandbreite von Wohnungsgenossenschaften vergleichbarer Größe.
- 53 Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Genossenschaft beträgt €/m² 5,85 (Vj.: €/m² 5,79).

Gesamtaussage

- 54 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.



F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

55 Die Genossenschaft ist zum 31.12.2019 Eigentümerin von

**39 Häuser mit 177 Wohnungen, 116 Garagen und
einer Geschäftsstelle**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 12.237 m² (ohne Garagen und ohne Geschäftsstelle mit ca. 83 m²) sowie des dazugehörigen Grund und Bodens.

56 Zum 31.12.2019 unterlagen noch 12 Wohnungen der Preisbindung.

57 Mieterhöhungen sind im Berichtsjahr bei Mieterwechsel vorgenommen worden.

58 Zum 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote 0,6 % (Vj.: 1,7 %).

59 Im Berichtszeitraum waren 18 (Vj.: zehn) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 10,2 % (Vj.: 5,6 %).

60 Nach den Unterlagen der Genossenschaft sind alle Wohnungen zeitgemäß ausgestattet. Bei rd. 24 % der Wohnungen besteht ein erhöhter Modernisierungsbedarf, der in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren im Rahmen von Mieterwechsel abgebaut werden soll. Rund 61 % der Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen.

61 Die Instandhaltungskosten (Fremdkosten mit T€ 90,4) betreffen die laufende Instandhaltung. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr T€ 247,7 aktiviert. Des Weiteren wurden Stellplätze und Carports errichtet (T€ 49,7). Die Finanzierung erfolgte jeweils mit Eigenmitteln.

62 Der Instandhaltungskostensatz betrug im Geschäftsjahr 2019 € 10,01 je m² (Vj.: € 9,87 je m²).

63 Für 2020 sind weitere Modernisierungsmaßnahmen (T€ 200,0), die laufende Instandhaltung (T€ 66,0) sowie die Fertigstellung der Stellplätze/Carports (T€ 40,0) geplant. Die Finanzierung soll mit Eigenmitteln erfolgen.



II. Geschäftsführungsorganisation

- 64 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen, werden folgende Feststellungen gemacht:
- 65 Es erfolgte im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungsmäßig vorgeschriebenen Organe.
- 66 Die Aufgabengebiete der Vorstände werden durch den vorliegenden Geschäftsverteilungsplan sachgerecht zugeordnet.
- 67 Für den Vorstand liegt eine Geschäftsordnung vom 14.12.2016 vor. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert vom 14.12.2016.
- 68 In den Aufsichtsrats- sowie gemeinsamen Sitzungen und den Mitgliederversammlungen werden Protokolle erstellt. Die Protokolle werden zeitnah erstellt, sind aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 69 Die Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten durch den Aufsichtsrat erfolgt weiterhin durch den eingerichteten Prüfungsausschuss.

Gesamtaussage

- 70 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.



III. Geschäftsführungsinstrumentarium

- 71 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen, werden folgende Feststellungen gemacht:

Planungswesen

- 72 Die Genossenschaft hat eine sechsjährige Finanzplanung (Wirtschaftsplan/Investitionsplan) bis zum Jahr 2025 erstellt.
- 73 Aus den Planungsunterlagen ist der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ersichtlich. Eine Überarbeitung der langfristigen Finanzplanung erfolgt einmal jährlich. In einem kürzeren Zeitintervall (mindestens monatlich) erfolgt die laufende Liquiditätsüberwachung. Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig werden die in Auftrag gegebenen Maßnahmen (insbesondere Instandhaltungen) bei der weiteren Analyse berücksichtigt. Das Planungswesen entspricht den betrieblichen Erfordernissen.
- 74 Bei der Planung der Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft. Die Genossenschaft holt für größere Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen fallweise mindestens zwei Konkurrenzangebote ein.

Personal/Betriebsorganisation/Internes Kontrollsystem

- 75 Die Geschäfte werden von einem Vorstandsmitglied in Teilzeit und von zwei Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geführt; in der Verwaltung ist eine Mitarbeiterin geringfügig beschäftigt sowie eine Reinigungskraft. Im Betriebsbereich ist ein Mitarbeiter vollzeitbeschäftigt und zwei weitere in Teilzeit beschäftigt.
- 76 Ein Organisationsplan liegt vor. Daraus gehen Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor.
- 77 Ein ausreichendes internes Kontrollsystem und organisatorische Sicherungsmaßnahmen sind eingerichtet, die aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft ausreichend sind. In der Genossenschaft sind im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste und des Vertragswesens etc. organisatorische Sicherungsmaßnahmen insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind durch nachgelagerte Kontrollen vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eingerichtet.



Risikofrüherkennungssystem

- 78 Die laufende Liquiditätsüberwachung erfolgt durch den Vorstand. Monatlich werden Leerstandsquote, Erlösschmälerungen, Instandhaltungskosten, Fluktuationsrate und die Entwicklung der Mietforderungen und die Kapitalkosten ermittelt und dokumentiert. Aufgrund der bisher niedrigen Leerstandsquoten, geringen Mietausfällen und Fluktuationsraten wurden bisher keine Schwellenwerte festgelegt. Das Risikofrüherkennungssystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Die getroffenen Maßnahmen sind in ausreichendem Umfang dokumentiert.

Gesamtaussage

- 79 Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

IV. Geschäftsführungstätigkeit

- 80 Der Bericht über unsere letzte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 wurde auskunftsgemäß in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten; eine Dokumentation hierzu ist nicht erfolgt. Der Bericht über unsere letzte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 wurde am 6.11.2019 von der Mitgliederversammlung zur Kenntnis genommen.
- 81 Im Prüfungszeitraum 2019 fanden elf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Neben der laufenden Planung und dem Soll-Ist-Vergleich wurden insbesondere die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Wohnungsvergaben und Personalangelegenheiten besprochen.
- 82 Eine ausreichende Informationsversorgung des Vorstands an den Aufsichtsrat fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dies auch entsprechend wider.
- 83 Im Rahmen der Prüfung haben wir - mit Ausnahme der unter Gesamtaussage aufgeführten Hinweise - keine Anhaltspunkte darüber erlangt, dass die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung sowie den bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
- 84 Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2018 geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses unterrichtet.
- 85 Der eingerichtete Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats war in 2019 dreimal und in 2020 bis zum Prüfungszeitpunkt zweimal tätig.



Der Prüfungsausschuss führte in 2019 Kassen- und Belegprüfungen durch und zudem noch die Prüfungshandlungen im Personalbereich, der Handwerkerangebote sowie der Wohnungsanträge.

- 86 Der Aufsichtsrat hat nach unseren Feststellungen die ihm gemäß GenG, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen.
- 87 Im Geschäftsjahr 2019 fand eine Mitgliederversammlung statt. Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde am 6.11.2019 verspätet durchgeführt. Die entsprechenden Regularien (Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Beschlussfassung zum Prüfungsbericht des Vorjahres) einschl. des Berichts des Aufsichtsrats waren Gegenstand der Beschlussfassung.
- 88 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse von der Mitgliederversammlung gefasst worden.

Gesamtaussage

- 89 Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt insgesamt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

Wir weisen darauf hin, dass

- die Generalversammlung zur Behandlung der Regularien für das Geschäftsjahr 2018 abweichend zu § 48 Abs. 1 GenG nicht innerhalb der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres stattfand und somit die Auseinandersetzungsguthaben aus gekündigten Mitgliedschaften entgegen § 73 Abs. 2 GenG nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres ausbezahlt wurden,
- entgegen § 20 NMV beim preisgebundenen Wohnraum keine Abrechnung der Betriebskosten erfolgt und
- die Behandlung des Berichts über unsere letzte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat nicht dokumentiert ist.



G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 90 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung der Buchführung sowie des in Verantwortung des Vorstands aufgestellten, vom Aufsichtsrat zu prüfenden und uns vorgelegten Jahresabschlusses.

Unter einer kritischen Würdigung ist grundsätzlich das kritische Lesen des Jahresabschlusses und ggf. weiterer Unterlagen zu verstehen. Um ein Verständnis von der Buchführung zu erlangen, werden zusätzlich ausgewählte Fragen zu einzelnen Bilanz- und GuV-Posten gestellt. Ergänzt werden können diese beiden Schritte durch ausgewählte analytische Prüfungshandlungen, durch die Durchsicht von weiteren Unterlagen und die Durchführung von Befragungen.

Ziel der kritischen Würdigung ist es, festzustellen, ob die Jahresabschlussgrößen und die weiteren Aussagen des Jahresabschlusses (Anhang) den Erwartungen entsprechen bzw. ob diese Aussagen überhaupt möglich sind. Aus der erfolgten kritischen Würdigung lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit ableiten, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlern und Unplausibilitäten ist, da keine Abschlussprüfung stattgefunden hat. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen steht.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter kritischer Würdigung von Buchführung und Jahresabschluss

- 91 Auf der Grundlage unserer kritischen Würdigung sind uns keine Mängel bzw. Unplausibilitäten bekannt geworden.
- 92 Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind insgesamt geordnet. Für Unvorhergesehenes ist für 2020 keine wesentliche Finanzreserve vorhanden. Bei Einhaltung der Planungsprämissen ist für die überschaubare Zukunft mit einer ausreichenden Liquidität zu rechnen.

Die Ertragslage wird wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufrieden stellend.



Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 93 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

- 94 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend den Geschäftsordnungen bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Auf die gesetzliche Frist zur Feststellung des Jahresabschlusses weisen wir hin.

- 95 Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 27. August 2020

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Kudla)
Wirtschaftsprüferin



Anlagen

- 1 Rechtliche Verhältnisse
- 2 Bilanzanalyse zum 31.12.2019
- 3 Betriebliche Kennzahlen

Abkürzungsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech Eingetragene Genossenschaft
Sitz:	Landsberg am Lech
Gründung:	am 3.3.1918
Registereintrag:	GenR 661 Amtsgericht Augsburg am 11.5.1918
Satzung: (Neufassung)	Eine Neufassung wurde in der Generalversammlung vom 20.11.2010 beschlossen. Die Neufassung wurde am 19.3.2012 ins Genossenschaftsregister eingetragen. Eine weitere Änderung der §§ 17 Abs. 2 und 34 Abs. 4 der Satzung wurde in der Generalversammlung vom 26.10.2013 beschlossen. Die Änderungen wurden am 26.5.2014 ins Genossenschaftsregister eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 der Satzung)	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
Geschäftsanteil: (§ 17 Abs. 1 der Satzung)	€ 100,00

Zahl der Pflichtanteile: 3

(§ 17 Abs. 2 der Satzung)

Höchstzahl der Anteile: 50

(§ 17 Abs. 5 der Satzung)

Vorstand:

(§ 21 der Satzung)

Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen.

Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens drei Jahren bestellt.

Der Vorstand setzt sich zum 31.12.2019 und unverändert zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Peter Richter, Soldat a.D.
(letzte Bestellung 11.12.2018)

Heiko Plack, Selbstständig
(letzte Bestellung 11.12.2018)

Gisela Schönwetter-Jörg, Angestellte
(letzte Bestellung: 11.12.2018)

Aufsichtsrat:

(§ 24 Abs. 1 der Satzung)

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.

Mitgliederversammlung:

(§ 32 Abs. 1 der Satzung)

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Veröffentlichungen:

(§ 43 der Satzung)

Die Einreichung des verkürzten Jahresabschlusses zum 31.12.2018 erfolgte fristgerecht am 17.10.2019 beim elektronischen Bundesanzeiger.

Steuerliche Verhältnisse:

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Kaufbeuren unter der Steuernummer 125/106/20052 geführt.

In ihren steuerlichen Angelegenheiten wird sie von einem sachverständigen Dritten betreut.

Die Genossenschaft ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft.

Die Genossenschaft hat mit Schreiben vom 26.9.2008 den Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG gestellt.

Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.

Bilanzanalyse zum 31.12.2019**Aktivseite**

	31.12.2019 T€	Lang- fristige Investi- tionen T€	Vorräte, Forderun- gen T€	Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben T€
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	6.888,0	6.888,0		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46,8	46,8		
Umlaufvermögen				
Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	95,0		95,0	
Vorräte	1,7		1,7	
Sonstige Vermögensgegenstände	8,4		8,4	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,4			0,4
Bausparguthaben	136,2			136,2
Bilanzsumme	<u>7.176,5</u>	<u>6.934,8</u>	<u>105,1</u>	<u>136,6</u>

Passivseite

	31.12.2019 T€	Eigen- mittel T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristige Rück- stellungen T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	130,6	130,6			
Kapitalrücklage	8,9	8,9			
Ergebnisrücklagen	3.301,2	3.301,2			
Bilanzgewinn	49,9	49,9			
Rückstellungen					
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	66,9	66,9			
Sonstige Rückstellungen	140,0			140,0	
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.354,4		3.296,7		57,7
Erhaltene Anzahlungen	112,8				112,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,3				9,3
Sonstige Verbindlichkeiten	1,6				1,6
Rechnungsabgrenzungs- posten	0,9				0,9
Bilanzsumme	<u>7.176,5</u>	<u>3.557,5</u>	<u>3.296,7</u>	<u>140,0</u>	<u>182,3</u>

Betriebliche Kennzahlen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech Eingetragene Genossenschaft

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote	%	41,1	45,3	48,6
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$		
Eigenmittelquote	%	42,3	46,3	49,6
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12. + RfB + Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$		
Eigenkapitalrentabilität	%	8,2	7,7	6,4
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$		
Eigenmittelrentabilität	%	7,9	7,5	6,2
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenmittel am 31.12.}}$		
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,4	4,4	3,9
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$		
Cashflow nach DVFA/SG	T€	573,7	585,4	592,2
		(vgl. Kapitalflussrechnung)		
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	6,9	6,1	5,6
		$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$		
Tilgungskraft	Faktor	1,9	1,9	2,0
		$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$		
EBITDA	T€	659,9	669,1	654,6
		Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen		

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	178	178	177
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	195	195	195
Wohn- und Nutzfläche	m ²	12.297	12.306	12.320
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,56	5,79	5,85
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche				
Durchschnittliche Miete	€/m ²	5,89	6,15	6,22
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche				
Mietausfallquote	%	0,9	1,0	2,3
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen				
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,0	1,1	2,0
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete				
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,0	0,0	0,0
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen				
Fluktuationsrate	%	3,9	5,6	10,2
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten				

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Leerstandsquote	%	0,0	1,7	0,6
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten				
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,49	0,44	0,40
Fremdkapitalzinsen der <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche				
Verwaltungskosten je VE	€/VE	594,00	561,00	664,00
Verwaltungskosten der <u>Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten				
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	8,77	9,87	10,01
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche				
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	2,00	1,99	2,02
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche				
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,41	1,44	1,41
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche				
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m ²	0,59	0,55	0,61
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche				
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	17,08	20,53	30,11
Instandhaltungskosten + <u>nachträgliche HK</u> Wohn- und Nutzfläche				
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	554,00	539,00	534,00
<u>Buchwert der Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche				

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	580,00	565,00	559,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche				
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	321,00	292,00	268,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)</u> Wohn- und Nutzfläche				
Erlösschmälerungen	%	0,74	0,82	1,56
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> Jahressollmiete + Umlagen				
Zinsdeckung	%	8,43	7,31	6,55
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung				
Kapitaldienstdeckung	%	44,05	41,83	39,79
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung				
Mietenmultiplikator	Faktor	8,28	7,74	7,65
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung				
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m ²	30,00	32,00	34,00
geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + <u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche				

Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung	EW	Einheitswert
a.o.	außerordentlich	EWB	Einzelwertberichtigung
AB	Anfangsbestand	f.	folgende
ABM	Arbeitsbeschaffungsmaßnahme	FA	Finanzamt
Abs.	Absatz	FAIT	Fachausschuss für Informationstechnologie (FAIT) des IDW
Abschn.	Abschnitt	FAMA	Fachausschuss für moderne Abrechnungssysteme des IDW
abzügl./abzgl.	abzüglich	ff.	fortfolgende
AfA	Absetzungen für Abnutzung	FGO	Finanzgerichtsordnung
AG	Aktiengesellschaft	FH	Fachhochschule
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	FörderG	Fördergebietsgesetz
AHG	Altschuldenhilfegesetz	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
AK/HK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	FK	Fremdkapital
AktG	Aktiengesetz	Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
AltTZG	Altersteilzeitgesetz	Gar.	Garage
Anm.	Anmerkung	GBK	Geldbeschaffungskosten
AO	Abgabenordnung	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
ArbG	Arbeitsgesetz	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
ArbN	Arbeitnehmer	gem.	gemäß
ARGE	Arbeitsgemeinschaft	GenG	Genossenschaftsgesetz
Art.	Artikel	GenR	Genossenschaftsregister
Aufl.	Auflage	GewSt	Gewerbesteuer
AV	Anlagevermögen	GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
AVG	Altersversorgung	GewStG	Gewerbesteuergesetz
BA	Bauabschnitt	GewStR	Gewerbesteuerrichtlinien
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	Gf.	Geschäftsführer
BAT	Bundesangestelltentarifvertrag	ggf.	gegebenenfalls
BauGB	Baugesetzbuch	Gj.	Geschäftsjahr
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	GmbHG	GmbH-Gesetz
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	GO	Gemeindeordnung
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	GOBay	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
BewG	Bewertungsgesetz	GoBS	Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführung
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GP	Gesetzliche Prüfung
BFH	Bundesfinanzhof	grds.	grundsätzlich
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Grdst	Grundstück
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	GrEst	Grunderwerbsteuer
BGH	Bundesgerichtshof	GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	GrSt	Grundsteuer
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	GrStG	Grundsteuergesetz
Bj.	Baujahr	GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
BK	Betriebskosten	GV	Generalversammlung
BM	Baumaßnahme	GwG	Geldwäschegesetz
BStBl	Bundessteuerblatt	GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
BV	Bauvorhaben	HB	Handelsbilanz
bzw.	beziehungsweise	HFA	Hauptfachausschuss des IDW
ca.	circa	HGB	Handelsgesetzbuch
cbm	Kubikmeter	HGrG	Haushaltsgrundsatzgezet
d.h.	das heißt	HK	Herstellungskosten
d.s.	das sind	HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Dipl.	Diplom	HR	Handelsregister
DHH	Doppelhaushälfte	HRA	Handelsregister - Abteilung A
DM	Deutsche Mark	HRB	Handelsregister - Abteilung B
Dr.	Doktor	i.Allg.	im Allgemeinen
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	i.d.F.	in der Fassung
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.	i.d.R.	in der Regel
DSGVO	EU-Datenschutz-Grundverordnung	i.S.v.	im Sinne von
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	i.V.m.	in Verbindung mit
DV	Datenverarbeitung	IAS	International Accounting Standard(s)
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
€	Euro	IDW PH	IDW Prüfungshinweis
EB	Eröffnungsbilanz	IDW PS	IDW Prüfungsstandard
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard
EFH	Einfamilienhaus	IKS	Internes Kontrollsystem
eG	eingetragene Genossenschaft	Ing.	Ingenieur
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	IT	Informationstechnologie
einschl.	einschließlich	KapG	Kapitalgesellschaft
EK	Eigenkapital	KapCoRiLiG	Kapitalgesellschaften und Co-Richtliniengesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung	KEST	Kapitalertragsteuer
entspr.	entsprechend, entspricht	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
ESt	Einkommensteuer	KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	KSt	Körperschaftsteuer
EStG	Einkommensteuergesetz	KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung
EStR	Einkommensteuerrichtlinien	KStG	Körperschaftsteuergesetz
etc.	et cetera		
ETG	Eigentümergeinschaft		
ETW	Eigentumswohnung		
e.V.	eingetragener Verein		

Abkürzungsverzeichnis:

KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	vgl.	vergleiche
Kto.	Konto	Vj.	Vorjahr
KWG	Gesetz über das Kreditwesen	VO	Verordnung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
LHM	Landeshauptstadt München		
lin.	linear	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
LkrO	Landkreisordnung	WE	Wohneinheit
LSt	Lohnsteuer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
LStR	Lohnsteuerrichtlinien		(Wertermittlungsverordnung)
lt.	laut	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung		Wohnungsbindungsgesetz
ME	Mieteinheit	WoBindG	Wohnraumförderungsgesetz
MHG	Miethöhegesetz	WoFG	Wirtschaftsprüfer
mind.	mindestens	WP	zum Beispiel
MiLoG	Mindestlohngesetz	z.B.	zum Teil
Mio.	Million	z.T.	zurzeit
mtl.	monatlich	zz./zzt.	Ziffer
MuSchG	Mutterschutzgesetz	Ziff.	zuzüglich
m ²	Quadratmeter	zzgl.	Zweite Berechnungsverordnung
m ³	Kubikmeter	II. BV	Zweites Wohnungsbaugesetz
n.F.	neue Fassung	II. WoBauG	
NMV	Neubaumietenverordnung		
nom.	nominal		
Nr.	Nummer		
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen		
p.a.	jährlich		
PC	Personal Computer		
PS	Prüfungsstandard		
PSV	Pensionssicherungsverein		
PublG	Publizitätsgesetz		
qm	Quadratmeter		
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten		
rd.	rund		
REH	Reiheneigenheim		
RfB	Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)		
RfI 1	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 HGB)		
RfI 2	Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 S. 3 Ziff. 1 HGB a.F.)		
RH	Reihenhaus		
RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen - Rückstellungsabzinsungsverordnung		
R+V	R+V-Versicherung		
s.	siehe		
S.	Seite, Satz		
SABl	Sonderausschuss Bilanzrichtliniengesetz		
SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen		
SächsLkro	Landkreisordnung für den Freistaat Sachsen		
SB	Schlussbilanz		
SoIZ	Solidaritätszuschlag		
so.ME	sonstige Mieteinheit		
StB	Steuerberater		
StBil	Steuerbilanz		
Stpl.	Stellplatz		
TDM	Tausend Deutsche Mark		
T€	Tausend Euro		
TG	Tiefgarage		
TG-Stpl.	Tiefgaragenstellplatz		
ThürKo	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung / Thüringer Kommunalordnung		
Tz	Textziffer		
u.a.	unter anderem		
UmwG	Umwandlungsgesetz		
USt	Umsatzsteuer		
UStDV	Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung		
UStG	Umsatzsteuergesetz		
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien		
UV	Umlaufvermögen		
v.a.	vor allem		
VE	Verwaltungseinheit		
Veränd.	Veränderung/-en		
VGA	verdeckte Gewinnausschüttung		