



**Bericht  
über die gesetzliche Prüfung der**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Landsberg am Lech eG**

**Landsberg a. Lech**

**Gemäß § 53 Abs. 1 GenG auf  
Grundlage des Geschäftsjahres 2024**

**Jahresabschluss:** 31.12.2024  
**Berichtsnummer:** 10113-24G  
**Elektronisches Original**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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	11
F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	13
I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	13
II. Geschäftsführungsorganisation	14
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	14
IV. Geschäftsführungstätigkeit	16
G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	18

### **Anlagen**

- 1     Rechtliche Verhältnisse
  - 2     Betriebliche Kennzahlen
  - 3     Bilanzanalyse zum 31.12.2024
- 

### Abkürzungsverzeichnis

## A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

- 1 Gemäß § 55 GenG haben wir bei der

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech eG,**

**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 2024 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 31.12.2024 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, so weit 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 Kontrollsysteem (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 Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 8.9. bis zum 7.11.2025 (mit Unterbrechungen) vorgenommen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in unseren Büroräumen.

- 15 Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG dem Vorstand und Aufsichtsrat am 16.9.2025 mündlich 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 keine aktuelle Softwarebescheinigung vor.
- 20 Der gemäß § 336 HGB vom Vorstand unter der Prämissen der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 vom 30.5.2025 mit einem Jahresüberschuss von T€ 178,8 und einer Bilanzsumme von T€ 6.725,3 wurde noch nicht in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat 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 3) und wesentliche Veränderungen erläutert:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Langfristiger Bereich						
Langfristige Investitionen	5.992,8	89,1	6.150,5	89,0	-157,7	-2,6
Kurzfristiger Bereich						
Vorräte, Forderungen	214,7	3,2	208,3	3,0	6,4	3,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	517,8	7,7	549,9	8,0	-32,1	-5,8
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>6.725,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6.908,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-183,4</b>	<b>-2,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>						
Langfristiger Bereich						
Eigenmittel	4.710,6	70,1	4.457,6	64,6	253,1	5,7
Langfristiges Fremdkapital	1.293,0	19,2	1.592,0	23,0	-299,0	-18,8
Kurzfristiger Bereich						
Kurzfristige Rückstellungen	147,0	2,2	145,7	2,1	1,3	0,9
Kurzfristiges Fremdkapital	574,7	8,5	713,4	10,3	-138,7	-19,4
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>6.725,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6.908,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-183,4</b>	<b>-2,7</b>

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Grundstücke mit Wohnbauten		
Grundstückskosten	314,9	314,9
Gebäudekosten	5.625,7	5.783,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41,3	50,9
Bauvorbereitungskosten	10,9	0,9
	<b><u>5.992,8</u></b>	<b><u>6.150,5</u></b>

- 24 Die Abnahme der Gebäudekosten beruht auf den planmäßigen Abschreibungen (T€ 419,2); die aktivierten Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen und Garagen (T€ 261,1) stehen diesen gegenüber.
- 25 Die Betriebs- und Geschäftsausstattung verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen (T€ 11,4), dem stehen Anschaffungen von Betriebsausstattung gegenüber (T€ 1,8).
- 26 Die **Vorräte und Forderungen** betreffen vor allem noch nicht abgerechnete Heizkosten (T€ 203,0) sowie andere Vorräte (T€ 9,9).
- 27 Die **Flüssigen Mittel** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Kassenbestand	1,5	1,0
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>516,3</u>	<u>312,4</u>
	<b><u>517,8</u></b>	<b><u>313,4</u></b>

- 28 Die Eigenmittelquote zum 31.12.2024 beträgt 70,1 % (Vj.: 64,6 %).

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Verände- rungen T€
Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	175,4	100,9	74,5
Kapitalrücklage	9,1	9,0	0,1
Ergebnisrücklagen	4.355,0	4.125,4	229,6
Jahresüberschuss	178,8	211,7	-32,9
Ergebnisverwendung	-17,9	0,0	-17,9
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	<u>10,2</u>	<u>10,6</u>	<u>-0,4</u>
	<u>4.710,6</u>	<u>4.457,6</u>	<u>253,0</u>

- 29 Den Anderen Ergebnisrücklagen wurden gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.11.2024 der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von T€ 211,7 zugewiesen.
- 30 Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden T€ 0,4 entnommen.
- 31 Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen erwartete Kosten der Kanalsanierung (T€ 100,0) sowie Abrechnungskosten (T€ 13,0) und noch nicht genommenen Urlaub (T€ 15,5).
- 32 Das **langfristige Fremdkapital** umfasst ausschließlich Objektfinanzierungsmittel (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten). Die Objektfinanzierungsmittel verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen (T€ 306,0) und Sondertilgungen (T€ 32,1).
- 33 Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zusammengefasst:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	2,6	2,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	266,5	322,1
Erhaltene Anzahlungen	273,8	360,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,8	28,5
Sonstige Verbindlichkeiten	0,4	0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,6</u>	<u>0,1</u>
	<u>574,7</u>	<u>713,4</u>

### Gesamtaussage

- 34 Das langfristige Vermögen (T€ 5.992,8) ist zum 31.12.2024 in Höhe von T€ 6.003,6 langfristig mit Fremdkapital und Eigenmitteln finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 10,8.
- 35 Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### II. Finanzlage

- 36 Zum 31.12.2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 517,8 (Vj.: T€ 313,4).
- 37 Nach einer vereinfachten Rechnung beträgt der **Cashflow**:

	2024 T€	2023 T€
Jahresergebnis	178,8	211,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	430,6	416,4
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-0,4	-3,8
	<u>609,0</u>	<u>624,3</u>

- 38 Der erwirtschaftete Cashflow reichte aus, die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 306,0 zu finanzieren.
- 39 Die Genossenschaft hat eine fünfjährige Finanzplanung erstellt. Die Finanzplanung wurde letztmalig im März 2025 überarbeitet und umfasst die Jahre 2025 bis 2029.
- 40 Aus den Planungsrechnungen ergibt sich für den Zeitraum bis 2029 eine gesicherte Liquidität. Die Planungsprämissen sind nachvollziehbar und erscheinen aus der Sicht zum Prüfungszeitpunkt vertretbar. Die uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: 12.3.2025) weisen zum 31.12.2025 einen erwarteten Finanzmittelbestand in Höhe von rd. T€ 563,5 aus.

### Gesamtaussage

- 41 Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.  
Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Sie ist aufgrund der vorliegenden Finanzplanung auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

### III. Ertragslage

- 42 Die vorgelegte Gewinn- und Verlustrechnung wird nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zusammengefasst; wesentliche Veränderungen werden erläutert.
- 43 Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränd. T€
Bewirtschaftungstätigkeit	197,7	213,9	-16,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>197,7</b>	<b>213,9</b>	<b>-16,2</b>
Sonstiger Bereich (einschließlich Kapitaldisposition)	-18,9	-2,2	-16,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>178,8</b>	<b>211,7</b>	<b>-32,9</b>

- 44 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst.
- 45 Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokalmtmieten abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 2,5 % (Vj.: 3,1 %). Einschließlich Tilgung beträgt der Anteil 34,8 % (Vj.: 36,0 %).

#### Bewirtschaftungstätigkeit

- 46 Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränd. T€
<b>Ergebnis vor Instandhaltung</b>	<b>323,1</b>	<b>336,0</b>	<b>-12,9</b>
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	-125,8	-125,9	0,1
Entnahme/Auflösung Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,4	3,8	-3,4
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>197,7</b>	<b>213,9</b>	<b>-16,2</b>

- 47 Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit vor Instandhaltung hat sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund von höheren Verwaltungskosten und gestiegenen Abschreibungen vermindert; gestiegene Umsatzerlöse und gesunkene Zinsaufwendungen werden dadurch nicht sichtbar.

- 48 Dem sonstigen Bereich wurden die Erträge und Aufwendungen zugeordnet, die nicht unmittelbar mit der Bewirtschaftungstätigkeit zusammenhängen.
- 49 Bei 196 Mieteinheiten (einschließlich der Geschäftsstelle) ergibt sich unter Einbeziehung der Personal- und Sachaufwendungen ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2024 von rd. € 690,00 je VE (Vj.: rd. € 655,00 je VE). Sie liegen im mittleren Bereich von Wohnungsgenossenschaften vergleichbarer Größe.
- 50 Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Genossenschaft beträgt €/m<sup>2</sup> 6,14 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 6,04).

#### **Gesamtaussage**

- 51 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

## F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

- 52 Die Genossenschaft ist zum 31.12.2024 Eigentümerin von

**39 Häuser mit 177 Wohnungen, 117 Garagen und  
einer Geschäftsstelle**

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 12.333 m<sup>2</sup> (ohne Garagen) sowie des dazugehörigen Grund und Bodens.

- 53 Zum 31.12.2024 unterlagen noch 12 Wohnungen der Preisbindung.

- 54 Im Berichtsjahr sind Mietanpassungen bei Mieterwechsel vorgenommen worden. Zum 1.6.2024 wurde zudem eine allgemeine Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB durchgeführt.

- 55 Zum 31.12.2024 betrug die Leerstandsquote 1,7 % (Vj.: 1,1 %).

- 56 Im Berichtszeitraum waren neun (Vj.: 11) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,1 % (Vj.: 6,2 %).

- 57 Nach den Unterlagen der Genossenschaft sind alle Wohnungen zeitgemäß ausgestattet. Bei einem Teil der Wohnungen besteht ein erhöhter Modernisierungsbedarf, der in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren im Rahmen von Mieterwechsel abgebaut werden soll. Rund 62 % der Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen.

- 58 Die Instandhaltungskosten (Fremdkosten mit T€ 125,8) betreffen die laufende Instandhaltung. Für Einzelmodernisierungsmaßnahmen und Garagen wurden im Geschäftsjahr T€ 261,1 aktiviert. Die Finanzierung erfolgte jeweils mit Eigenmitteln.

- 59 Der Instandhaltungskostensatz betrug im Geschäftsjahr 2024 € 13,05 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 12,86 je m<sup>2</sup>).

- 60 Für 2025 sind weitere Modernisierungsmaßnahmen (T€ 250,0), die laufende Instandhaltung (T€ 120,0) sowie die Erstellung von Sickerschächten und Carports sowie Stellplätzen (T€ 10,0) geplant. Die Finanzierung soll mit Eigenmitteln erfolgen.

## **II. Geschäftsführungsorganisation**

- 61 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen, werden folgende Feststellungen gemacht:
- 62 Es erfolgte im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungrechtlich vorgeschriebenen Organe.
- 63 Die Aufgabengebiete der Vorstände werden durch den vorliegenden Geschäftsverteilungsplan sachgerecht zugeordnet.
- 64 Für den Vorstand liegt eine Geschäftsordnung vom 14.12.2016 vor. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert vom 14.12.2016.
- 65 In den Aufsichtsrats- sowie gemeinsamen Sitzungen und den Mitgliederversammlungen werden Protokolle erstellt. Die Protokolle werden zeitnah erstellt, sind aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 66 Die Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten durch den Aufsichtsrat erfolgt weiterhin durch den eingerichteten Prüfungsausschuss.
- 67 Es bestehen Regelungen (in der Satzung) zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu Organmitgliedern.

### **Gesamtaussage**

- 68 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

## **III. Geschäftsführungsinstrumentarium**

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

### **Planungswesen und Controlling**

- 70 Die Genossenschaft hat eine fünfjährige Finanzplanung (Wirtschaftsplan/Investitionsplan) bis zum Jahr 2029 erstellt.

- 71 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 Planungsweisen entspricht den betrieblichen Erfordernissen.
- 72 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.
- 73 Mit einer geeigneten strukturierten Bestandsanalyse und der Aufstellung einer daraus abgeleiteten Klimastrategie wurde bisher noch nicht begonnen. Insofern sind abgestimmte Maßnahmen zur CO2-Reduzierung des Bestands in der Wirtschafts- und Finanzplanung noch nicht festgelegt. Die Wirtschafts- und Finanzplanung, insbesondere die Investitions- und Instandhaltungsplanung, bezeichnet insofern auch noch keine konkreten Auswirkungen der derzeit geplanten Einzelmaßnahmen auf die Erreichung der Klimaschutzziele (u.a. bzgl. Gebäude-Energie-Effizienzklassen, CO2-Ausstoß und nicht umlagefähige CO2-Kosten). Wir empfehlen vor dem Hintergrund, dass Banken zunehmend nachhaltigkeitsbezogene technische und wirtschaftliche Informationen abfragen und bei der Kreditvergabe einpreisen, entsprechende Maßnahmen zur Bestandsanalyse zeitnah einzuleiten und die Unternehmensplanung um die korrespondierenden Auswirkungen zu ergänzen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass derartige Maßnahmen zunehmende Relevanz für eine erfolgreiche Unternehmenssteuerung haben.

### **Personal/Betriebsorganisation/Internes Kontrollsyste**

- 74 Die Geschäfte werden von drei Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geführt; in der Verwaltung sind drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit sowie eine Reinigungskraft geringfügig beschäftigt. Im Betriebsbereich ist ein Mitarbeiter vollzeitbeschäftigt und zwei weitere sind in Teilzeit beschäftigt.
- 75 Ein Organisationsplan liegt vor. Daraus gehen Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor.
- 76 Ein internes Kontrollsyste und organisatorische Sicherungsmaßnahmen sind teilweise 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.

### **Risikofrühkennungssystem**

- 77 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 Risikofrühkennungssystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Die getroffenen Maßnahmen sind in ausreichendem Umfang dokumentiert.

### **Gesamtaussage**

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

### **IV. Geschäftsführungstätigkeit**

- 79 Der Bericht über unsere letzte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 6.11.2024 behandelt und am 27.11.2024 von der Mitgliederversammlung zur Kenntnis genommen.
- 80 Im Prüfungszeitraum 2024 fanden elf und bis zum Prüfungszeitpunkt in 2025 sechs 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.
- 81 Eine ausreichende Informationsversorgung des Vorstands an den Aufsichtsrat fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dies auch entsprechend wider.
- 82 Im Rahmen der Prüfung haben wir - mit Ausnahme der unter der 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 übereinstimmten.
- 83 Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023 geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses unterrichtet.
- 84 Der eingerichtete Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats war in 2024 vier Mal und in 2025 bis zum Prüfungszeitpunkt zwei Mal tätig.

Der Prüfungsausschuss führte jeweils Kassen- und Belegprüfungen durch. Des Weiteren wurde Einsicht in die Bereiche Lohnabrechnungen, Wartelisten Wohnungen, Garagen und Gärten genommen und das Einholen von Angeboten sowie der Skontoabzug geprüft.

- 85 Der Aufsichtsrat hat nach unseren Feststellungen die ihm gemäß GenG, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahr genommen.
- 86 Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung wurde am 27.11.2024 verspätet durchgeführt. Die entsprechenden Regularien (Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Beschlussfassung zum Prüfungsbericht des Vorjahres) einschließlich des Berichts des Aufsichtsrats waren Gegenstand der Beschlussfassung. Zudem wurde ein Aufsichtsrat wiedergewählt.
- 87 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse von der Mitgliederversammlung gefasst worden.

#### **Gesamtaussage**

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

Wir weisen darauf hin, dass

- die Mitgliederversammlung zur Behandlung der Regularien für das Geschäftsjahr 2023 und 2024 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 und
- entgegen § 20 NMV im preisgebundenen Wohnraum die Betriebskosten (außer den Kosten für Heizung und Warmwasser) als Pauschalen abgerechnet werden.

## G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 89 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

- 90 Auf der Grundlage unserer kritischen Würdigung sind uns keine Mängel bzw. Unplausibilitäten bekannt geworden.
- 91 Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind insgesamt geordnet. Wir empfehlen eine umsichtige Finanzdisposition. Bei Einhaltung der Planungsprämissen ist für die überschaubare Zukunft mit einer ausreichenden Liquidität zu rechnen.

Die Ertragslage wird wesentlich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 92 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.
- 93 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.
- 94 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, 7. November 2025

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

  
 (Seifert)  
 Wirtschaftsprüferin



# Anlagen

- 1 Rechtliche Verhältnisse
  - 2 Betriebliche Kennzahlen
  - 3 Bilanzanalyse zum 31.12.2024
- 

Abkürzungsverzeichnis

**Rechtliche Verhältnisse**

Firma: Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech eG

Sitz: Landsberg am Lech

Gründung: am 3.3.1918

Registereintrag: GenR 661 Amtsgericht Augsburg am 11.5.1918

Satzung:  
(Neufassung) Die Neufassung der Satzung wurde in der Generalversammlung vom 21.11.2023 beschlossen und am 19.3.2024 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: € 100,00  
(§ 17 Abs. 1 der Satzung)

Zahl der Pflichtanteile: 3  
(§ 17 Abs. 2 der Satzung)

Höchstzahl der Anteile:	50
(§ 17 Abs. 7 der Satzung)	
Vorstand:	Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen.
(§ 21 der Satzung)	Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens drei Jahren bestellt.
	Der Vorstand setzt sich zum 31.12.2024 und unverändert zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:
	Peter Richter, Soldat a.D. (letzte Bestellung 4.12.2024)
	Heiko Plack, Selbstständig (letzte Bestellung 4.12.2024)
	Gisela Schönwetter-Jörg, Angestellte (letzte Bestellung: 4.12.2024)
Aufsichtsrat:	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern.
(§ 24 Abs. 1 der Satzung)	Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.
Mitgliederversammlung:	Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.
(§ 32 Abs. 1 der Satzung)	
Veröffentlichungen:	Die Einreichung des verkürzten Jahresabschlusses zum 31.12.2023 erfolgte fristgerecht beim Unternehmensregister.
(§ 43 der Satzung)	

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 Vermietungs- genossenschaft.

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.

Mit Schreiben vom 23.3.2021 wurde Einspruch gegen den Bescheid zum 31.12.2019 über die gesonderte Feststellung von Besteuerungsgrundlagen nach den §§ 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 S. 3 und § 38 Abs. 1 KStG eingelegt.

**Betriebliche Kennzahlen**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Landsberg am Lech eG

<b>1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität</b>		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Eigenkapitalquote	%	53,4	57,5	61,8	64,4	69,9
<u>Eigenkapital am 31.12.</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Eigenmittelquote	%	53,9	57,9	62,0	64,6	70,1
<u>Eigenkapital am 31.12. + RfB + Sonderposten</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	4,9	7,0	4,8	3,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.						
Eigenmittelrentabilität	%	6,6	4,9	7,0	4,7	3,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenmittel am 31.12.						
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	3,5	4,9	3,5	3,0
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern +</u> <u>Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.						
Cashflow	T€	638,3	571,9	685,5	624,3	609,0
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	4,6	4,5	3,3	3,0	2,6
<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Cashflow						
Tilgungskraft	Faktor	2,1	1,9	2,3	2,0	2,0
<u>Cashflow</u> planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel						
EBITDA	T€	723,5	628,1	732,9	657,8	634,4
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern +</u> <u>Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf</u> <u>imm. Vermögensgegenstände</u> <u>und Sachanlagevermögen</u>						

**2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	177	177	177	177	177
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	195	196	196	196	196
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	12.320	12.325	12.331	12.333	12.333
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12 Wohnfläche</u>	€/m <sup>2</sup>	5,84	5,99	6,04	6,04	6,14
Durchschnittliche Miete <u>Jahressollmiete / 12 Wohn- und Nutzfläche</u>	€/m <sup>2</sup>	6,23	6,34	6,40	6,40	6,54
Mitausfallquote <u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen	%	1,0	0,9	1,1	1,1	1,5
Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete	%	1,3	1,2	1,4	1,4	1,9
Anteil der Mietforderungen am Stichtag <u>Forderungen aus Vermietung von Wohnungen am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	%	3,4	4,0	5,1	6,2	5,1

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Leerstandsquote	%	0,6	0,6	1,1	1,1	1,7
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u>						
Anzahl der Wohneinheiten						
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	0,36	0,31	0,24	0,20	0,16
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Verwaltungskosten je VE	€/VE	587,00	589,00	618,00	655,00	690,00
<u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u>						
Anzahl der Mieteinheiten						
Jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	9,37	15,34	8,64	12,86	13,05
<u>Instandhaltungskosten</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Betriebskosten insgesamt je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2,00	2,14	2,39	2,87	3,09
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
davon Betriebskosten kalt	€/m <sup>2</sup>	1,42	1,45	1,54	1,60	1,71
<u>Betriebskosten / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
davon Heizkosten/Warmwasser	€/m <sup>2</sup>	0,58	0,68	0,85	1,27	1,38
<u>(Heizkosten + Kosten für Warmwasser) / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	22,13	23,91	21,75	32,89	34,23
<u>Instandhaltungskosten + nachträgliche HK</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd. €/m <sup>2</sup>	523,00	500,00	482,00	469,00	456,00
<u>Buchwert der Gebäude</u>						
Wohn- und Nutzfläche						

		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m <sup>2</sup>	548,00	526,00	507,00	495,00	482,00
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m <sup>2</sup>	240,00	212,00	183,00	154,00	126,00
Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im <u>Wohnungsbestand eingesetzt</u> ) Wohn- und Nutzfläche						
Erlösschmälerungen	%	0,98	0,88	1,04	1,04	1,33
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Zinsdeckung	%	5,91	4,89	3,78	3,12	2,54
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Kapitaldienstdeckung	%	39,62	36,76	35,97	36,03	34,78
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Mietenmultiplikator	Faktor	7,43	6,99	6,70	6,53	6,26
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m <sup>2</sup>	36,00	37,00	40,00	39,00	39,00
<u>geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						

## Bilanzanalyse zum 31.12.2024

### Aktivseite

	31.12.2024 T€	Lang- fristige Investi- tionen T€	Vorräte, Forderun- gen T€	Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben T€
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	5.940,6	5.940,6		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41,3	41,3		
Bauvorbereitungskosten	10,9	10,9		
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	203,0		203,0	
Andere Vorräte	9,9		9,9	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	0,6		0,6	
Sonstige Vermögensgegenstände	1,2		1,2	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>517,8</u>			<u>517,8</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>6.725,3</u></u>	<u><u>5.992,8</u></u>	<u><u>214,7</u></u>	<u><u>517,8</u></u>

**Passivseite**

	31.12.2024 T€	Eigen- mittel T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristige Rück- stellungen T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	178,0	175,4			2,6
Kapitalrücklage	9,1	9,1			
Ergebnisrücklagen	4.355,0	4.355,0			
Bilanzgewinn	160,9	160,9			
<b>Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	10,2	10,2			
Sonstige Rückstellungen	147,0			147,0	
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.559,5		1.293,0		266,5
Erhaltene Anzahlungen	273,8				273,8
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	30,8				30,8
Sonstige Verbindlichkeiten	0,4				0,4
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	0,6				0,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.725,3</b>	<b>4.710,6</b>	<b>1.293,0</b>	<b>147,0</b>	<b>574,7</b>

## Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung		
AB	Anfangsbestand	ERP-System	Enterprise Resource Planning-System (Software zur Steuerung der im Unternehmen vorhandenen Ressourcen)
Abs.	Absatz	ESG	Environment, Social, Governance (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung)
Abschn.	Abschnitt		
abzügl./abzgl.	abzüglich		
AfA	Absetzung für Abnutzung	ESt	Einkommensteuer
AG	Aktiengesellschaft	EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	EStG	Einkommensteuergesetz
AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz	EStR	Einkommensteuerrichtlinien
AK/HK	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	etc.	et cetera
AktG	Aktiengesetz	ETG	Eigentümergemeinschaft
AltTZG	Altersteilzeitgesetz	ETW	Eigentumswohnung
Anm.	Anmerkung	EU-APrVO	EU-Abschlussprüferverordnung
AO	Abgabenordnung	e.V.	eingetragener Verein
ArbG	Arbeitsgesetz	EW	Einheitswert
ArbN	Arbeitnehmer	EWB	Einzelwertberichtigung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft	f.	folgende
Art.	Artikel	FA	Finanzamt
Aufl.	Auflage	FAIT	Fachausschuss für Informationstechnologie (FAIT) des IDW
AV	Anlagevermögen	ff.	fortgehende
BA	Bauabschnitt	FGO	Finanzgerichtsordnung
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
BauGB	Baugesetzbuch	FK	Fremdkapital
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung	Fl.I.Nr.	Flurstück-Nummer
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	Gar.	Garage
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	GBK	Geldbeschaffungskosten
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz		Gebäudeenergiegesetz
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz		gemäß
BewG	Bewertungsgesetz	GEG	Genossenschaftsgesetz
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GenG	Genossenschaftsregister
BezO	Bezirksordnung für den Freistaat Bayern	GenR	Gewerbesteuer
BFH	Bundesfinanzhof	GewSt	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	GewStDV	Gewerbesteuergesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	GewStG	Gewerbesteuerrichtlinien
BGH	Bundesgerichtshof	GewStr	gezeichnet
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	gez.	Geschäftsführer
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	Gf.	gegebenenfalls
Bj.	Baujahr	ggf.	gegentüber
BK	Betriebskosten	ggü.	Geschäftsjahr
BM	Baumaßnahme	Gj.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BSI	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	GmbH	GmbH-Gesetz
BStBI	Bundessteuerblatt	GmbHG	Gemeindeordnung
BV	Bauvorhaben	GO	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
bzw.	beziehungsweise	GoB	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und
ca.	circa	GOBD	Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
cbm	Kubikmeter		grundätzlich
CO2	Kohlenstoffdioxid		Grundstück
CSRД	Corporate Sustainability Reporting Directive (EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung)		Grunderwerbsteuer
d.h.	das heißt	grds.	Grunderwerbsteuergesetz
d.s.	das sind	Grdst	Grundsteuer
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung (Organ- bzw. Manager-Haftpflichtversicherung)	GrESt	Grundsteuergesetz
DHH	Doppelhaushälfte	GrEStG	Gewinn- und Verlustrechnung
DM	Deutsche Mark	GrSt	Generalversammlung
Dr.	Doktor	GrStG	Geldwäschegesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	GuV	geringwertige Wirtschaftsgüter
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards	GV	Handelsbilanz
	Committee e.V.	GwG	Hauptfachausschuss des IDW
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung	GWG	Handelsgesetzbuch
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	HB	Haushaltsgesetze
DV	Datenverarbeitung	HFA	Herstellungskosten
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	HGB	Heizkostenverordnung
€	Euro	HGrG	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
EB	Eröffnungsbilanz	HK	Handelsregister
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization (Betriebsergebnis vor Abzug von Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte)	HKV0	Handelsregister - Abteilung A
		HOAI	Handelsregister - Abteilung B
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	HR	Handelsregister-Eintrag
EFH	Einfamilienhaus	i.Allg.	im Allgemeinen
eG	eingetragene Genossenschaft	i.d.F.	in der Fassung
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	i.d.R.	in der Regel
einschl.	einschließlich	i.s.v.	im Sinne von
EK	Eigenkapital	i.V.m.	in Verbindung mit
entspr.	entsprechend, entspricht	IAS	International Accounting Standard(s)
		IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

## Abkürzungsverzeichnis:

IDW PH	IDW Prüfungshinweis	RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen - Rückstellungsabzinsungsverordnung
IDW PS	IDW Prüfungsstandard	s.	siehe
IDW PS 400 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks	S.	Seite, Satz
IDW PS 450 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten	SABI	Sonderausschuss Bilanzrichtliniengesetz
IDW PS 720	IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG	SächsGemO	Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen
IDW RS	IDW Rechnungslegungsstandard	SächsLkro	Landkreisordnung für den Freistaat Sachsen
IHK	Instandhaltungskosten	SB	Schlussbilanz
IKS	Internes Kontrollsysteem	SolZ	Solidaritätszuschlag
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	so.ME	sonstige Mieteinheit
Ing.	Ingenieur	StB	Steuerberater
ISA [DE]	International Standards on Auditing (Internationale Prüfungsstandards in einer für Deutschland modifizierten Fassung)	StBil	Steuerbilanz
IT	Informationstechnologie	Stpl.	Stellplatz
JA	Jahresabschluss	TDM	Tausend Deutsche Mark
JAbschlWUV	Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen	T€	Tausend Euro
KapG	Kapitalgesellschaft	TG	Tiefgarage
KapCoRiLiG	Kapitalgesellschaften und Co-Richtliniengesetz	TG-Stpl.	Tiefgaragenstellplatz
KESt	Kapitalertragsteuer	ThürKo	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung / Thüringer Kommunalordnung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau	Tz	Textziffer
KG	Kommanditgesellschaft	THG	Treibhausgas
KonTraG	Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich	u.a.	unter anderem
KSt	Körperschaftsteuer	UmwG	Umwandlungsgesetz
KStDV	Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung	USt	Umsatzsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz	UStDV	Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung
KStR	Körperschaftsteuerrichtlinien	UStG	Umsatzsteuergesetz
Kto.	Konto	UStR	Umsatzsteuerrichtlinien
KWG	Gesetz über das Kreditwesen	UV	Unterbrechungsfreie Stromversorgung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	v.a.	Umlaufvermögen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	VE	vor allem
LHM	Landeshauptstadt München	Veränd.	Verwaltungseinheit
lin.	linear	VGA	Veränderung/-en
LkrO	Landkreisordnung	vgl.	verdeckte Gewinnausschüttung
LSt	Lohnsteuer	Vj.	vergleiche
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	VO	Vorjahr
LStR	Lohnsteuerrichtlinien	VOB	Verordnung
It.	laut	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
ME	Mieteinheit	WE	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
mind.	mindestens	WEG	Wohneinheit
MiLoG	Mindestlohngegesetz	WFA	Wohnungseigentumsgesetz
Mio.	Million	WoBindG	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
mtl.	monatlich	WoFG	Wohnungsbindungsgesetz
MuSchG	Mutterschutzgesetz	WP	Wohnraumförderungsgesetz
m <sup>2</sup>	Quadratmeter	z.B.	Wirtschaftsprüfer
m <sup>3</sup>	Kubikmeter	z.T.	zum Beispiel
n.F.	neue Fassung	zz./zzt.	zum Teil
NMV	Neubaumietenverordnung	Ziff.	zurzeit
nom.	nominal	zzgl.	Ziffer
Nr.	Nummer	II. BV	zuzüglich
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen		Zweite Berechnungsverordnung
OHG	Offene Handelsgesellschaft		
p.a.	jährlich		
PC	Personal Computer		
Prof.	Professor		
PSV	Pensionssicherungsverein		
PublG	Publizitätsgesetz		
qm	Quadratmeter		
RA	Rechtsanwalt		
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten		
rd.	rund		
REH	Reiheneigenheim		
RfB	Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a.F.)		
Rfl 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)		
Rfl 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		