



**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	

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	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, 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 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 Prämisse 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€	%
Vermögensstruktur						
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	<u>517,8</u>	<u>7,7</u>	<u>549,9</u>	<u>8,0</u>	<u>-32,1</u>	<u>-5,8</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>6.725,3</u>	<u>100,0</u>	<u>6.908,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-183,4</u>	<u>-2,7</u>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
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	<u>574,7</u>	<u>8,5</u>	<u>713,4</u>	<u>10,3</u>	<u>-138,7</u>	<u>-19,4</u>
Gesamtkapital/Bilanzsumme	<u>6.725,3</u>	<u>100,0</u>	<u>6.908,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-183,4</u>	<u>-2,7</u>

- 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
	<u>5.992,8</u>	<u>6.150,5</u>

- 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	516,3	312,4
	<u>517,8</u>	<u>313,4</u>

- 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€	Veränderungen 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	10,2	10,6	-0,4
	<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	0,6	0,1
	<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	<u>197,7</u>	<u>213,9</u>	<u>-16,2</u>
Betriebsergebnis	197,7	213,9	-16,2
Sonstiger Bereich (einschließlich Kapitaldisposition)	<u>-18,9</u>	<u>-2,2</u>	<u>-16,7</u>
Jahresüberschuss	<u>178,8</u>	<u>211,7</u>	<u>-32,9</u>

- 44 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst.
- 45 Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokaltmieten 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€
Ergebnis vor Instandhaltung	323,1	336,0	-12,9
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	-125,8	-125,9	0,1
Entnahme/Auflösung Rückstellungen für Bauinstandhaltung	<u>0,4</u>	<u>3,8</u>	<u>-3,4</u>
Wirtschaftliches Ergebnis	<u>197,7</u>	<u>213,9</u>	<u>-16,2</u>

- 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 der Bandbreite von Wohnungsgenossenschaften vergleichbarer Größe.
- 50 Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Genossenschaft beträgt €/m² 6,14 (Vj.: €/m² 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 m² (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 m² (Vj.: € 12,86 je m²).

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 satzungsrechtlich 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 Planungswesen 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 Kontrollsystem

- 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 Kontrollsystem 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.

Risikofrüherkennungssystem

- 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 Risikofrüherkennungssystem 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 wahrgenommen.
- 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 zufrieden stellend.

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)	<p>Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.</p> <p>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.</p> <p>Beteiligungen sind zulässig.</p>
Geschäftsanteil: (§ 17 Abs. 1 der Satzung)	€ 100,00
Zahl der Pflichtanteile: (§ 17 Abs. 2 der Satzung)	3

Höchstzahl der Anteile: 50
(§ 17 Abs. 7 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 31.12.2024 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:
(§ 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 31.12.2023 erfolgte fristgerecht beim Unternehmensregister.

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.

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

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<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
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenmittelquote	%	53,9	57,9	62,0	64,6	70,1
		$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12. + RfB + Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	4,9	7,0	4,8	3,8
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$				
Eigenmittelrentabilität	%	6,6	4,9	7,0	4,7	3,8
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenmittel am 31.12.}}$				
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	3,5	4,9	3,5	3,0
		$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$				
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
		$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow}}$				
Tilgungskraft	Faktor	2,1	1,9	2,3	2,0	2,0
		$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$				
EBITDA	T€	723,5	628,1	732,9	657,8	634,4
		$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$				

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	m²	12.320	12.325	12.331	12.333	12.333
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	5,84	5,99	6,04	6,04	6,14
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche						
Durchschnittliche Miete	€/m²	6,23	6,34	6,40	6,40	6,54
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	1,0	0,9	1,1	1,1	1,5
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,3	1,2	1,4	1,4	1,9
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete						
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Fluktuationsrate	%	3,4	4,0	5,1	6,2	5,1
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						

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

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m²	548,00	526,00	507,00	495,00	482,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m²	240,00	212,00	183,00	154,00	126,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Erlösschmälerungen	%	0,98	0,88	1,04	1,04	1,33
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> <u>Jahressollmiete + Umlagen</u>						
Zinsdeckung	%	5,91	4,89	3,78	3,12	2,54
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Kapitaldienstdeckung	%	39,62	36,76	35,97	36,03	34,78
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	7,43	6,99	6,70	6,53	6,26
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m²	36,00	37,00	40,00	39,00	39,00
<u>geldrechnungsmäßiges Ergebnis</u> <u>der Hausbewirtschaftung +</u> <u>Instandhaltungskosten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						

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

Passivseite

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

Abkürzungsverzeichnis:

a.F.	alte Fassung	ERP-System	Enterprise Resource Planning-System (Software zur Steuerung der im Unternehmen vorhandenen Ressourcen)
AB	Anfangsbestand		
Abs.	Absatz		
Abschn.	Abschnitt	ESG	Environment, Social, Governance (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung)
abzögl./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	Aktengesetz	ETG	Eigentümergeinschaft
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		
BA	Bauabschnitt	ff.	fortfolgende
BAB	Betriebsabrechnungsbogen	FGO	Finanzgerichtsordnung
BauGB	Baugesetzbuch	FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung		
BayLkrO	Bayerische Landkreisordnung	FK	Fremdkapital
BayModR	Bayerische Modernisierungsrichtlinien	Fl.Nr.	Flurstück-Nummer
BayStG	Bayerisches Stiftungsgesetz	Gar.	Garage
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude	GBK	Geldbeschaffungskosten
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
BewDV	Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
BewG	Bewertungsgesetz		
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	GEG	Gebäudeenergiegesetz
BezO	Bezirksordnung für den Freistaat Bayern	gem.	gemäß
BFH	Bundesfinanzhof	GenG	Genossenschaftsgesetz
BGA	Betriebs- und Geschäftsausstattung	GenR	Genossenschaftsregister
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	GewSt	Gewerbesteuer
BGH	Bundesgerichtshof	GewStDV	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	GewStG	Gewerbesteuergesetz
BilRUG	Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz	GewStR	Gewerbesteuerrichtlinien
Bj.	Baujahr	gez.	gezeichnet
BK	Betriebskosten	Gf.	Geschäftsführer
BM	Baumaßnahme	ggf.	gegebenenfalls
BSI	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	ggü.	gegenüber
BStBl	Bundessteuerblatt	Gj.	Geschäftsjahr
BV	Bauvorhaben	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
bzw.	beziehungsweise	GmbHG	GmbH-Gesetz
ca.	circa	GO	Gemeindeordnung
cbm	Kubikmeter	GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
CO2	Kohlenstoffdioxid	GOBD	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive (EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung)		
d.h.	das heißt	grds.	grundsätzlich
d.s.	das sind	Grdst	Grundstück
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung (Organ- bzw. Manager-Haftpflichtversicherung)	GrEst	Grunderwerbsteuer
DHH	Doppelhaushälfte	GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
DM	Deutsche Mark	GrSt	Grundsteuer
Dr.	Doktor	GrStG	Grundsteuergesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard	GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
DRSC	Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.	GV	Generalversammlung
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung	GwG	Geldwäschegesetz
DSR	Deutscher Standardisierungsrat	GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
DV	Datenverarbeitung	HB	Handelsbilanz
DVFA/SG	Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft	HFA	Hauptfachausschuss des IDW
€	Euro	HGB	Handelsgesetzbuch
EB	Eröffnungsbilanz	HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization (Betriebsergebnis vor Abzug von Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte)	HK	Herstellungskosten
		HKVO	Heizkostenverordnung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
EFH	Einfamilienhaus	HR	Handelsregister
eG	eingetragene Genossenschaft	HRA	Handelsregister - Abteilung A
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	HRB	Handelsregister - Abteilung B
einschl.	einschließlich	HRE	Handelsregister-Eintrag
EK	Eigenkapital	i.Allg.	im Allgemeinen
entspr.	entsprechend, entspricht	i.d.F.	in der Fassung
		i.d.R.	in der Regel
		i.S.v.	im Sinne von
		i.V.m.	in Verbindung mit
		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 Prüfungs-urteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks	S.	Seite, Satz
IDW PS 450 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungs-mäßiger Erstellung von Prüfungsberichten	SABl	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 Kontrollsystem	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
KESSt	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	USV	Unterbrechnungsfreie Stromversorgung
Labo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt	UV	Umlaufvermögen
LFZG	Lohnfortzahlungsgesetz	v.a.	vor allem
LHM	Landeshauptstadt München	VE	Verwaltungseinheit
lin.	linear	Veränd.	Veränderung/-en
LkrO	Landkreisordnung	VGA	verdeckte Gewinnausschüttung
LSt	Lohnsteuer	vgl.	vergleiche
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung	Vj.	Vorjahr
LStR	Lohnsteuerrichtlinien	VO	Verordnung
lt.	laut	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung	VOF	Vergabe- und Vertragsordnung für freiberufliche Leistungen
ME	Mieteinheit	VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
mind.	mindestens	WE	Wohneinheit
MiLoG	Mindestlohnsgesetz	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Mio.	Million	WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
mtl.	monatlich	WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
MuSchG	Mutterschutzgesetz	WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
m ²	Quadratmeter	WP	Wirtschaftsprüfer
m ³	Kubikmeter	z.B.	zum Beispiel
n.F.	neue Fassung	z.T.	zum Teil
NMV	Neubaumietenverordnung	zz./zzt.	zurzeit
nom.	nominal	Ziff.	Ziffer
Nr.	Nummer	zzgl.	zuzüglich
o.a.	oben angegeben, oben angesprochen	II. BV	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.)		
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		