

**Bericht
über die gesetzliche Prüfung der
Wohnbau Aschaffenburg eG
Aschaffenburg**

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

**Berichtsnummer: 10011-24G
Elektronisches Original**

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	9
III. Ertragslage	10
F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	12
I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	12
II. Geschäftsführungsorganisation	13
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	13
IV. Geschäftsführungstätigkeit	15
G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	16

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

Wohnbau Aschaffenburg eG,

Aschaffenburg

(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 24.2. bis zum 10.3.2025 (mit Unterbrechungen) vorgenommen. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in unseren Büroräumen.



VdW Bayern

- 15 Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26.2.2025 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 Finanz,- Mieten- und Mitgliederbuchhaltung der Genossenschaft wird mit dem Programm "immotion" (Version 3.2402.5501.2) der Firma GAP geführt. Für die eingesetzte Standardsoftware liegt eine Softwarebescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Die Anlagen- und Darlehensbuchhaltung erfolgt über das Tabellenkalkulationsprogramm Microsoft Excel. Die Lohnbuchhaltung erfolgt über die Software "lohn+gehalt plus 2024 (Version 28.02)" der Firma Lexware.
- 20 Der gemäß § 336 HGB vom Vorstand unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 vom 19.2.2025 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.104,3 und einer Bilanzsumme von T€ 14.407,3 wurde bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats geprüft. Die Behandlung des Jahresabschlusses in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung stehen zum Prüfungszeitpunkt noch aus.
- 21 Nach dem Ergebnis unserer kritischen Würdigung des Jahresabschlusses sowie der Buchführung haben wir keine wesentlichen 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						
Investitionen	12.307,1	85,4	11.995,8	89,3	311,3	2,6
Kurzfristiger Bereich						
Vorräte, Forderungen	503,2	3,5	445,8	3,3	57,4	12,9
Liquide Mittel	<u>1.597,0</u>	<u>11,1</u>	<u>998,4</u>	<u>7,4</u>	<u>598,6</u>	60,0
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>14.407,3</u>	<u>100,0</u>	<u>13.440,0</u>	<u>100,0</u>	<u>967,3</u>	7,2

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Langfristiger Bereich						
Eigenkapital	12.254,0	85,1	11.148,0	82,9	1.106,0	9,9
Langfristiges Fremdkapital	1.011,8	7,0	1.029,3	7,7	-17,5	-1,7
Kurzfristiger Bereich						
Rückstellungen	326,6	2,3	343,6	2,6	-17,0	-4,9
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>814,9</u>	<u>5,6</u>	<u>919,1</u>	<u>6,8</u>	<u>-104,2</u>	-11,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	<u>14.407,3</u>	<u>100,0</u>	<u>13.440,0</u>	<u>100,0</u>	<u>967,3</u>	7,2



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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Grundstückskosten	3.143,3	3.143,3
Gebäudekosten	9.129,6	8.810,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,2	42,1
	<u>12.307,1</u>	<u>11.995,8</u>

- 24 Die langfristigen Investitionen haben sich aufgrund der umfangreichen Aktivierungen durch Modernisierungsmaßnahmen (T€ 1.071,4 im Fichtenweg 2-4, 6-14 und Tiroler Str. 29 abzüglich Zuschüsse) mit T€ 480,6 erhöht; die planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

- 25 Die **Vorräte und Forderungen** betreffen insbesondere Unfertige Leistungen (T€ 477,0).

- 26 Die Guthaben bei Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Kassenbestand	0,0	0,0
Giroguthaben	32,4	97,2
Festgeldanlagen	1.564,6	901,2
	<u>1.597,0</u>	<u>998,4</u>

- 27 Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt 85,1 % (Vj.: 82,9 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10,2	9,6	0,6
der verbleibenden Mitglieder	319,2	319,2	0,0
Kapitalrücklage	44,6	43,5	1,1
Ergebnisrücklagen	10.775,7	10.428,8	346,9
Jahresüberschuss	1.104,3	346,9	757,4
	<u>12.254,0</u>	<u>11.148,0</u>	<u>1.106,0</u>



- 28 Die Erhöhung des Eigenkapitals ist überwiegend auf den Jahresüberschuss des Berichtsjahres zurückzuführen.
- 29 Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Abwasserdichtigkeitsprüfungen, unterlassene Instandhaltung, Prüfung und Steuerberatung sowie nicht genommenen Urlaub.
- 30 Das **langfristige Fremdkapital** betrifft Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Die Veränderung resultiert aus planmäßigen Tilgungen.
- 31 Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zusammengefasst:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,3	0,3
Erhaltene Anzahlungen	485,9	459,6
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5,5	5,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319,3	451,3
Sonstige Verbindlichkeiten	3,9	2,7
	<u>814,9</u>	<u>919,1</u>

Gesamtaussage

- 32 Das langfristige Vermögen (T€ 12.307,1) ist zum 31.12.2024 vollständig langfristig mit langfristigem Fremdkapital und Eigenkapital finanziert; darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 958,7.
- 33 Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

II. Finanzlage

- 34 Zum 31.12.2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 1.597,0 (Vj.: T€ 998,4).

- 35 Nach einer vereinfachten Rechnung beträgt der **Cashflow**:

	2024 T€	2023 T€
Jahresergebnis	1.104,3	346,9
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	281,1	309,8
	<u>1.385,4</u>	<u>656,7</u>



- 36 Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.
- Der erwirtschaftete Cashflow reichte aus, die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 17,5 zu finanzieren. Die Investitionen in den Hausbesitz wurden aus dem restlichen Cashflow finanziert.
- 37 Die Genossenschaft hat eine mehrjährige Finanzplanung erstellt. Die Finanzplanung wurde letztmalig im Februar 2025 überarbeitet und umfasst die Jahre 2025 bis 2035.
- 38 Aus den Planungsrechnungen ergibt sich für den Zeitraum bis 2035 eine gesicherte Liquidität. Die Planungsprämissen sind nachvollziehbar und erscheinen aus der Sicht zum Prüfungszeitpunkt grundsätzlich vertretbar. Nach den uns vorgelegten Planungsunterlagen (Stand: Februar 2025) ergibt sich zum 31.12.2025 ein erwarteter Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 2.134,1.

Gesamtaussage

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

III. Ertragslage

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

	2024 T€	2023 T€	Veränd. T€
Hausbewirtschaftung	888,5	232,8	655,7
Betriebsergebnis	888,5	232,8	655,7
Sonstiger Bereich	215,8	114,1	101,7
Jahresüberschuss	1.104,3	346,9	757,4



- 42 Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokaltmieten abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 0,1 % (Vj.: 0,1 %). Einschließlich Tilgung beträgt der Anteil 0,8 % (Vj.: 0,9 %).

Hausbewirtschaftung

- 43 Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränd. T€
Ergebnis vor Instandhaltung	1.871,1	1.646,2	224,9
Instandhaltungskosten	-982,6	-1.413,4	430,8
Wirtschaftliches Ergebnis	888,5	232,8	655,7

- 44 Das Ergebnis **vor Instandhaltung** hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der gestiegenen Sollmieten erhöht.
- 45 Bei unverändert 407 Mieteinheiten ergibt sich unter Einbeziehung der Personal- und Sachaufwendungen ein durchschnittlicher Verwaltungskostensatz der Wohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2024 von rd. € 601,00 je VE (Vj.: rd. € 575,00 je VE). Sie liegen innerhalb der Bandbreite von Wohnungsgenossenschaften vergleichbarer Größe.

Sonstiger Bereich

- 46 Das Ergebnis im **Sonstigen Bereich** resultiert im Berichtsjahr insbesondere aus einem Zuschuss der BAFA. Im Übrigen sind Zinserträge sowie sonstige und aperiodische Erträge ausgewiesen.
- 47 Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Genossenschaft beträgt €/m² 7,40 (Vj.: €/m² 6,84).

Gesamtaussage

- 48 Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Im Berichtsjahr wirken sich gewährte Zuschüsse positiv auf das Jahresergebnis aus. Die Ertragslage ist gut.



F. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

I. Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

49 Die Genossenschaft ist zum 31.12.2024 Eigentümerin von

55 Häusern mit 380 Wohnungen, 139 Garagen und sieben sonstigen Einheiten

mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 25.916 m² sowie des dazugehörigen Grund und Bodens. Die Gebäude sind teilweise auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet, deren Laufzeit zwischen 2078 bzw. 2082 endet.

50 Von den Wohnungen waren zum 31.12.2024 noch 32 Einheiten preisgebunden.

51 Zum 31.12.2024 betrug die Leerstandsquote 1,1 % (Vj.: 0,3 %).

52 Im Berichtszeitraum waren 26 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,8 % (Vj.: 6,3 %).

53 Auskunftsgemäß sind rd. 82 % der Wohnungen zeitgemäß ausgestattet. Ca. 72 % der Wohnungen verfügen über Balkone. Die verbleibenden Wohnungen sollen nach den Planungen der Genossenschaft im Rahmen von Mieterwechsel sowie nach Modernisierung renoviert werden.

54 Für die laufende Instandhaltung und Großinstandhaltung wurden im Berichtsjahr Fremdkosten in Höhe von T€ 779,3 ausgegeben.

55 Der Instandhaltungskostensatz betrug im Geschäftsjahr 2024 € 37,91 je m² (Vj.: € 54,55 je m²).

56 Für das Geschäftsjahr 2025 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. T€ 1.000,0 erwartet.

57 Im Berichtsjahr wurden Modernisierungsmaßnahmen beim Fichtenweg 2-4, 6-14 und der Tiroler Str. 29 durchgeführt. Hierbei wurden Kosten in Höhe von T€ 1.071,4 aktiviert, denen Zuschüsse mit T€ 480,6 gegenüberstehen. Die Maßnahmen wurden mit Zuschüssen und Eigenmitteln finanziert.



II. Geschäftsführungsorganisation

- 58 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, werden folgende Feststellungen gemacht:
- 59 Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i.S.v. § 1 Abs. 2 GenG vereinbar.
- 60 Es bestand im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe.
- 61 Schriftliche Verträge mit den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern liegen in Form von Dienstleistungsverträgen vor.
- 62 Die Abwicklung der Geschäfte erfolgt nach den getroffenen Regelungen. Ein schriftlich fixierter Geschäftsverteilungsplan liegt nicht vor.
- 63 Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung in Anlehnung an das Muster des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, in Kraft.
- 64 In den Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen, den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und den Mitgliederversammlungen werden Protokolle erstellt. Die Protokolle werden zeitnah erstellt, sind aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 65 Die Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten durch den Aufsichtsrat erfolgt durch den eingerichteten Prüfungsausschuss.
- 66 Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu Organmitgliedern sind in § 30 der Satzung festgehalten.

Gesamtaussage

- 67 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

III. Geschäftsführungsinstrumentarium

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



Planungswesen

- 69 Die Genossenschaft hat einen Finanzplan für die Geschäftsjahre 2025 bis 2035 (Stand: Februar 2025) erstellt. Dieser wurde noch nicht in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt. Eine Überarbeitung der Finanzplanung erfolgt einmal jährlich.

Wir empfehlen, die Unternehmensplanung um eine Wirtschafts- und Investitionsplanung zu erweitern.

- 70 Es wurden erste Überlegungen zur CO₂-Reduzierung des Bestands vorgenommen. Eine erste grobe Bestandsanalyse sowie eine daraus abgeleitete Klimastrategie sind auskunftsgemäß in Vorbereitung. Die Unternehmensplanung berücksichtigt die genannten Maßnahmen noch nicht. Die Bestandsanalyse und die Überlegungen zur CO₂-Reduzierung sind auszuweiten und zu einer tragfähigen Klimastrategie fortzuentwickeln sowie in der Unternehmensplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Personal/Betriebsorganisation/Internes Kontrollsystem

- 71 Die Geschäfte werden von den Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geführt; sie erhalten Vergütungen.

In der Verwaltung sind zwei (Vj.: zwei) kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt tätig.

Im Betriebsbereich sind 12 (Vj.: 12) Mitarbeiter beschäftigt, davon sind zwei (Vj.: drei) hauptberuflich, die übrigen nebenberuflich tätig.

- 72 Ein Organigramm in schriftlicher Form liegt aufgrund der Größe der Genossenschaft nicht vor.

- 73 Aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft ist ein umfassendes internes Kontrollsystem nicht implementiert.

In der Genossenschaft sind im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, der Sollmietenerfassung, des Vertragswesens etc. organisatorische Sicherungsmaßnahmen insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind durch nachgelagerte Kontrollen vom Vorstand eingerichtet.

Risikofrüherkennungssystem

- 74 Das Risikofrüherkennungssystem beobachtet sämtliche wohnungswirtschaftlich relevanten Kennzahlen. Es erfolgt eine laufende Aktualisierung, die dem Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen jeweils zur Kenntnis gegeben wird.

Eine systematische und schriftliche Dokumentation liegt vor.



Gesamtaussage

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

IV. Geschäftsführungstätigkeit

- 76 Der Bericht über unsere letzte gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.4.2024 behandelt.
- 77 Im Berichtsjahr 2024 fanden zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2024 im Rahmen einer Aufsichtsratsitzung Bericht erstattet.
- 78 Eine ausreichende Informationsversorgung des Vorstands an den Aufsichtsrat fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dies auch entsprechend wider.
- 79 Im Rahmen der Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte darüber erlangt, dass die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz und Satzung sowie den bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
- 80 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.
- 81 Der eingerichtete Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats war in 2024 und in 2025 bis zum Prüfungszeitpunkt einmal tätig. Die Prüfung befasste sich mit Betriebskostenabrechnungen und mit Mietverträgen. Es wurden keine Beanstandungen getroffen.
- 82 Der Aufsichtsrat hat nach unseren Feststellungen die ihm gemäß GenG, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen.
- 83 Im Geschäftsjahr 2024 fand eine Mitgliederversammlung statt. Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde am 13.4.2024 termingerecht durchgeführt. Die entsprechenden Regularien für das Geschäftsjahr 2023 (Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, einschl. des Berichts des Aufsichtsrats) waren Gegenstand der Beschlussfassung. Darüber hinaus wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 behandelt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse von der Mitgliederversammlung gefasst worden.



G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 84 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

- 85 Auf der Grundlage unserer kritischen Würdigung sind uns keine Mängel bzw. Unplausibilitäten bekannt geworden.
- 86 Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist bei Einhaltung der Planungsprämissen auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Finanzplanung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Im Berichtsjahr wirken sich Zuschüsse positiv auf das Jahresergebnis aus. Die Ertragslage der Genossenschaft ist gut.



Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 87 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.
- 88 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- 89 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, 10. März 2025

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

(Bernt)
Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch
signiert mit





Anlagen

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

Abkürzungsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnbau Aschaffenburg eG
Sitz:	Aschaffenburg
Gründung:	am 16.5.1934
Registereintrag:	GenR 66 Amtsgericht Aschaffenburg am 23.5.1934
Satzung: (Neufassung)	<p>Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 21.4.2012. Eingetragen im Genossenschaftsregister am 1.6.2012.</p> <p>Die Satzung entspricht im Wesentlichen dem Mustervorschlag des GdW.</p>
Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 2 der Satzung)	<p>Die Genossenschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet, veräußert und vermittelt Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.</p> <p>Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Insbesondere gehören hierzu 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)	€ 600,00
Zahl der Pflichtanteile: (§ 17 Abs. 2 der Satzung)	1

Höchstzahl der Anteile: (§ 17 Abs. 5 der Satzung)	100
Haftsumme: (§ 19 der Satzung)	Die Mitglieder haben keine Nachschüsse zu leisten.
Vorstand: (§ 21 Abs. 1 der Satzung)	Der Vorstand besteht aus zwei, höchstens drei Personen.
Aufsichtsrat: (§ 24 Abs. 1 der Satzung)	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens sechs Mitgliedern.
Mitgliederversammlung: (§ 32 Abs. 1 der Satzung)	Die ordentliche Mitgliederversammlung soll spätestens bis zum 30.6. eines Jahres stattfinden.
Veröffentlichungen: (§ 43 der Satzung)	Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen mit Ausnahme des Jahresabschlusses im "Main-Echo".
Steuerliche Verhältnisse:	<p>Die Genossenschaft ist eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Sie wird beim Finanzamt Aschaffenburg veranlagt.</p> <p>Die letzten Bescheide sind für den Veranlagungszeitraum 2023 ergangen; sie weisen einen körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag von T€ 410,9 sowie einen vortragsfähigen Gewerbesteuerverlust von T€ 408,8 aus.</p> <p>Die Steuerbescheide für den Veranlagungszeitraum 2024 sind zum Prüfungszeitpunkt noch nicht ergangen.</p> <p>Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt bestehen auskunftsgemäß nicht.</p>

Betriebliche Kennzahlen

Wohnbau Aschaffenburg eG

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Eigenkapitalquote	%	79,7	82,3	84,2	82,9	85,1
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	7,4	5,6	5,3	3,1	9,0
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,9	4,7	4,4	2,6	7,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow	T€	914,8	777,2	770,6	656,7	1.385,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	1,7	1,7	1,4	1,6	0,7
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow}}$						
Tilgungskraft	Faktor	52,3	44,4	44,0	37,5	79,2
$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	921,1	781,5	772,9	658,6	1.387,2
$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	381	381	381	380	380
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	VE	408	408	408	407	407
Wohn- und Nutzfläche	m²	25.916	25.916	25.916	25.908	25.916
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,22	6,31	6,44	6,84	7,40
<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche						
Durchschnittliche Gewerbemiete	€/m²	7,37	7,05	7,37	7,47	7,56
<u>Jahressollmiete Gewerbeeinheiten / 12</u> Nutzfläche						
Durchschnittliche Miete	€/m²	6,44	6,51	6,65	7,04	7,60
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	1,4	1,6	2,0	1,8	1,7
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,2	1,8	2,3	2,0	1,7
<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete						
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,2	0,2	0,3	0,1	0,1
<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen						
Fluktuationsrate	%	8,9	5,2	4,2	6,3	6,8
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						

		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Leerstandsquote	%	0,3	1,6	0,3	0,3	1,1
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
<u>Fremdkapitalzinsen der</u> <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Verwaltungskosten je VE	€/VE	528,00	490,00	503,00	575,00	600,00
<u>Verwaltungskosten der</u> <u>Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten						
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	31,34	38,14	39,86	54,55	37,91
<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche						
Betriebskosten insgesamt je m ²	€/m ²	1,29	1,28	1,25	1,32	1,47
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
davon Betriebskosten kalt	€/m ²	1,06	1,02	1,02	1,05	1,11
<u>Betriebskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	31,34	41,01	49,30	157,10	79,26
<u>Instandhaltungskosten +</u> <u>nachträgliche HK</u> Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	252,00	247,00	249,00	340,00	352,00
<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	373,00	368,00	370,00	461,00	474,00
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m²	61,00	51,00	40,00	40,00	39,00
<u>Objektfinanzierungsmittel AV+</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Erlösschmälerungen	%	1,19	1,82	2,38	2,06	1,76
<u>Erlösschmälerungen (gesamt)</u> <u>Jahressollmiete + Umlagen</u>						
Zinsdeckung	%	0,32	0,22	0,11	0,08	0,08
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Kapitaldienstdeckung	%	1,20	1,10	0,98	0,90	0,83
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	4,89	4,80	4,75	5,57	5,28
<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	66,00	67,00	69,00	75,00	83,00
<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€	Investitio- nen T€	Vorräte, Forderun- gen T€	Liquide Mittel T€
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.272,9	12.272,9		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,2	34,2		
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	477,0		477,0	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	4,1		4,1	
Sonstige Vermögensgegenstände	22,1		22,1	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.597,0			1.597,0
Bilanzsumme	<u>14.407,3</u>	<u>12.307,1</u>	<u>503,2</u>	<u>1.597,0</u>

Passivseite

	31.12.2024 T€	Eigen- kapital T€	Lang- fristiges Fremd- kapital T€	Kurz- fristiges Fremd- kapital T€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	329,4	329,4		
Kapitalrücklage	44,6	44,6		
Ergebnisrücklagen	10.775,7	10.775,7		
Jahresüberschuss	1.104,3	1.104,3		
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	326,6			326,6
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.012,1		1.011,8	0,3
Erhaltene Anzahlungen	485,9			485,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5,5			5,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319,3			319,3
Sonstige Verbindlichkeiten	3,9			3,9
Bilanzsumme	<u>14.407,3</u>	<u>12.254,0</u>	<u>1.011,8</u>	<u>1.141,5</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		
BewRG	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
		HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
		HR	Handelsregister
		HRA	Handelsregister - Abteilung A
		HRB	Handelsregister - Abteilung B
		HRE	Handelsregister-Eintrag
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	i.Allg.	im Allgemeinen
EFH	Einfamilienhaus	i.d.F.	in der Fassung
eG	eingetragene Genossenschaft	i.d.R.	in der Regel
EGHGB	Einführungsgesetz zum HGB	i.S.v.	im Sinne von
einschl.	einschließlich	i.V.m.	in Verbindung mit
EK	Eigenkapital	IAS	International Accounting Standard(s)
entspr.	entsprechend, entspricht	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 n.F. (09.09.2010)	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	Unterbrechungsfreie 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		