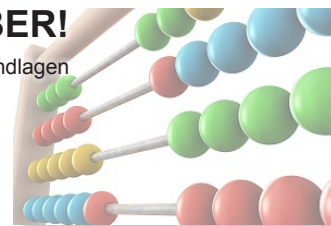


**WIJA**



**JETZT MIT RATGEBER!**

In dieser Ausgabe: Buchführungsgrundlagen



## Unternehmen planen den Umbruch

Rote Zahlen und veraltete Unternehmensstrategien zwingen mehr Unternehmen zum Umbruch. Die **WIJA** konnte im Interview in Erfahrung bringen, wie das Change Management die Unternehmen in der **IMMOACT**-Welt wieder auf Erfolgskurs bringen soll. Es wird auf junge und engagierte Nachwuchsführungskräfte gesetzt. Die Umsetzung soll über zwei Geschäftsjahre erfolgen, in der die alte Unternehmensleitung sich immer mehr aus der Entscheidungsebene herauszieht.

Die Aufgabengebiete der Nachwuchskräfte beschränken sich in den ersten beiden Geschäftsjahren hauptsächlich auf das Rechnungswesen und in die Einarbeitung in das Unternehmen. Weiterhin müssen erste übertragende Entscheidungen getroffen werden. Die Redaktion wird über den Entwicklungsprozess in den nächsten Ausgaben weiter berichten und wünscht den Nachwuchskräften viel Erfolg.

AH.ia

## NEUE REGULIERUNGEN IM PERSONALWESEN

Neue Regulierungen im Personalwesen treffen auf die Unternehmensleitungen. Aufgrund eines neuen Beschlusses, sind folgende Regulierungen im Personalwesen einzuhalten:

1. Um ein Geschäftsfeld auszuüben, muss der entsprechende Leiter des Geschäftsfeldes im Unternehmen beschäftigt sein. Die Vertragslaufzeit der Leiter beläuft sich auf 1 Jahr, das sich ansonsten stillschweigend um ein weiteres Jahr verlängert.
2. Des Weiteren wurde beschlossen, dass sich die Anzahl der Sachbearbeiter für die Verwaltung an der Anzahl der Objekte im Bestand orientiert.

AS.ia



## Trends und Tendenzen

Flexibler Grundriss, einfache und schnörkellose Formen und mietfrei in den eigenen vier Wänden - so wollen Haus- und Wohnungseigentümer das nächste Geschäftsjahr wohnen. Am liebsten ein Leben lang.

SE.ia



## Planspiele

Planspiele wie wir sie erleben, besitzen asiatische Wurzeln. Bereits vor rund 5.000 Jahren gab es im asiatischen Raum militärische Strategiespiele. Diese markieren wahrscheinlich den Ursprung des Planspiels, das heute als innovative Lehrmethode mit nachhaltigem Lernerfolg eingesetzt wird.

WJ.ia

Schlussbilanz des Vorjahres = Anfangsbestände zu Beginn des neuen Geschäftsjahres.

| Aktiva                  |             | Bilanz zum: 31.12.        |             | Passiva |             |
|-------------------------|-------------|---------------------------|-------------|---------|-------------|
| Bebaute Grundstücke     | 2.360.000 € | Eigenkapital              | 1.230.000 € |         |             |
| Baugrundstücke          | 270.000 €   | Langfr. Verbindlichkeiten | 1.660.000 € |         |             |
| Betr. & Geschäftsausst. | 139.000 €   | Kurzfr. Verbindlichkeiten | 260.000 €   |         |             |
| Bank                    | 351.000 €   |                           |             |         |             |
|                         | 3.120.000 € |                           |             |         | 3.120.000 € |

| Aktive Bestandskonten        |                                | Passive Bestandskonten     |                | Aufwandskonten |  | Ertragskonten |  |
|------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|--|---------------|--|
| Bebaute Grundstücke          | Eigenkapital                   | Vertriebsaufwendungen      | Mieterträge    |                |  |               |  |
| Baugrundstücke               | Langfristige Verbindlichkeiten | Aufwend. f. Instandhaltung | Verkaufserlöse |                |  |               |  |
| Betr. & Geschäftsausstattung | Kurzfristige Verbindlichkeiten | Personalaufwendungen       | Zinserträge    |                |  |               |  |
| Bank                         |                                | Zinsaufwendungen           |                |                |  |               |  |
|                              |                                | Abschreibungen             |                |                |  |               |  |
|                              |                                | Bestandsminderung          |                |                |  |               |  |

| Schlussbilanzkonto      |                           | Gewinn & Verlustrechnung |                |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Bebaute Grundstücke     | Eigenkapital              | Vertriebsaufwendungen    | Mieterträge    |
| Baugrundstücke          | Langfr. Verbindlichkeiten | Aufw. f. Instandhaltung  | Verkaufserlöse |
| Betr. & Geschäftsausst. | Kurzfr. Verbindlichkeiten | Personalaufwand          | Zinserträge    |
| Bank (Pausale Wert)     |                           | Zinsaufwendungen         |                |
| Gesamtvermögen          | Gesamtkapital             | Abschreibungen           |                |
|                         |                           | Bestandsminderung        |                |

f) Der Jahresüberschuss (Saldo) in das GuV - auf der vermäßig geringeren Seite - eintragen und auf das Eigenkapitalkonto übertragen.

## II. Beispielbuchungen der Geschäftsvorfälle

### Beispiel: **ANKAUF**

Ankauf einer Immobilie im Wert von 300.000 €.

| Beb. Grundstücke |       |  | Bank          |                         |
|------------------|-------|--|---------------|-------------------------|
| Soll             | Haben |  | Soll          | Haben                   |
| AB: 2.360.000 €  |       |  | AB: 351.000 € |                         |
| Bank 300.000 €   |       |  |               | Beb. Grundst. 300.000 € |

Buchungssatz: Bebaute Grundstücke an Bank 300.000 €

### Beispiel: **ABSCHREIBUNG**

Planmäßige Abschreibung des Immobilienbestandes. Die Höhe der Abschreibung ist der Objektkarte zu entnehmen.

(Hier am Beispiel der Immobiliengruppe 90 – 334)

Die jährliche Abschreibungssumme beläuft sich auf 7.500 €.



Alle Objekte die sich **zum Jahresende im Bestand** befinden sind abzuschreiben.

| Abschreibungen        |       |  | Beb. Grundstücke |                        |
|-----------------------|-------|--|------------------|------------------------|
| Soll                  | Haben |  | Soll             | Haben                  |
| Beb. Grundst. 7.500 € |       |  | AB: 2.360.000 €  |                        |
|                       |       |  |                  | Abschreibungen 7.500 € |

Buchungssatz: Abschreibungen an Bebaute Grundstücke 7.500 €

## Beispiel: Buchen der **MIETERTRÄGE**

Mieter überweisen laut Bankauszug die fälligen Jahresmieten. Die Mieterträge werden ausgehend vom Immobilienbestand zum Jahresende und der Mietpreisentwicklung ermittelt.

*Die Miete muss aufgrund der Mietpreisentwicklung jedes Geschäftsjahr neu berechnet werden. Hierzu ist der auf der Objektkarte angegebene Wert anzusetzen. Jahresmiete des Objektes 45.000 € zuzüglich der Mietpreisentwicklung in Höhe von 5.000 € = 50.000 € (siehe Objektkarte oben)*

| Bank        |           |  | Mieterträge |       |          |
|-------------|-----------|--|-------------|-------|----------|
| Soll        | Haben     |  | Soll        | Haben |          |
| Ab:         | 351.000 € |  |             | Bank  | 50.000 € |
| Mieterträge | 50.000 €  |  |             |       |          |

Buchungssatz: Bank an Miete 50.000 €

## Bestandskonten & Buchungstechnik

Jeder Bilanzposten wird einzeln geführt. Dazu werden eigens sogenannte Bestandskonten eingerichtet. Zu Jahresbeginn werden die Bestandskonten mit ihren jeweiligen Anfangsbeständen initialisiert. Während eines Geschäftsjahres ist eine Vielzahl von Geschäftsvorfällen zu verbuchen. Jeder einzelne Geschäftsvorfall verändert mindestens zwei Konten. Vor jeder Buchung ist zu klären:

1. Wie heißen die Konten, die durch den Geschäftsvorfall berührt werden?
2. Liegt ein Zugang (+) oder ein Abgang (-) auf dem jeweiligen Konto vor?
3. Auf welcher Kontenseite ist zu verbuchen?  
**Grundregel:** Zugänge dort, wo auch der Anfangsbestand steht, d.h.: bei Aktivkonten im Soll, bei Passivkonten im Haben.

Bestandskonten mit den Anfangsbeständen initialisieren.

Geschäftsfälle buchen  
(jeweils auf Soll- und Habenseite).

Erfolgskonten über GuV-Konto abschließen,  
GuV-Konto über das Eigenkapital-Konto abschließen.  
Bestandskonten über SBK abschließen.

## Erfolgskonten

Es ist Aufgabe eines jeden Betriebes, Produkte oder Dienstleistungen herzustellen und mit Gewinn zu verkaufen.

Dabei entstehen Geschäftsvorfälle,

- \* die das Eigenkapital mindern (= Aufwendungen) oder
- \* die das Eigenkapital erhöhen (= Erträge).

Die Praxis bucht aus Gründen der Transparenz die (vielen) verschiedenen Arten von Aufwendungen und Erträgen nicht unmittelbar über das Eigenkapitalkonto.

Vielmehr bildet man Unterkonten des Eigenkapitalkontos: Die Aufwandskonten und Ertragskonten.

Alle Aufwands- und Ertragskonten werden am Ende des Geschäftsjahres über das Konto „Gewinn und Verlust“ (GuV) abgeschlossen.

Der Gewinn erhöht das Eigenkapital; ein Verlust vermindert das Eigenkapital.

IS.ia

| Gewinn & Verlustrechnung |           |                |           |
|--------------------------|-----------|----------------|-----------|
| Soll                     |           |                | Haben     |
| Vertriebsaufwendungen    | - €       | Mieterträge    | 174.400 € |
| Aufw. f. Instandhaltung  | 4.000 €   | Verkaufserlöse | 18.000 €  |
| Personalaufwand          | 70.000 €  | Zinserträge    | 7.020 €   |
| Zinsaufwendungen         | 66.400 €  |                |           |
| Abschreibungen           | 32.640 €  |                |           |
| Bestandsminderung        | - €       |                |           |
| <i>Gewinn</i>            | 26.380 €  |                |           |
|                          | 199.420 € |                | 199.420 € |

| Bilanz zum: 31.12.      |             |                           |             |
|-------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| Aktiva                  |             |                           | Passiva     |
| Bebaute Grundstücke     | 2.687.360 € | Eigenkapital              | 1.226.380 € |
| Baugrundstücke          |             | Langfr. Verbindlichkeiten | 1.610.000 € |
| Betr. & Geschäftsausst. | 145.000 €   | Kurzfr. Verbindlichkeiten | 260.000 €   |
| Bank                    | 264.020 €   |                           |             |
|                         | 3.096.380 € |                           | 3.096.380 € |

Cash-Flow: Jahresüberschuss + Abschreibungen = 26.380 € + 32.640 € = 59.020 €

Eigenkapitalquote:  $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100\% = \frac{1.226.380 \text{ €}}{3.096.380 \text{ €}} = \underline{39,6} \%$

Schuldtilgungsdauer:  $\frac{\text{Fremdkapital - flüssige Mittel}}{\text{jährl. Cash Flow}} = \frac{1.605.980 \text{ €}}{59.020 \text{ €}} = \underline{28} \text{ Jahre}$

Gesamtkapitalrentabilität:  $\frac{\text{Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100\% = \frac{92.780 \text{ €}}{3.096.380 \text{ €}} = \underline{3} \%$