

Schulungsblock 3

Prüfungswesen/Rechnungswesen

4.12.2023 bis 8.12.2023 in Berlin



Thema: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Referent: WP/StB Ulrich Bispink
VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Zeitplan am 4.12.2023

Uhrzeit	Minuten
9:00 – 10:30	90
10:45 – 13:00	135
14:00 – 15:30	90
15:45 – 18:00	135

AGENDA

- A. Grundlagen
- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - 1. Vorbemerkungen
 - 2. Vermögenslage
 - 2.1 Bestandteile der Vermögenslage
 - 2.2 Fristigkeitenspiegel
 - 2.3 Strukturbilanz
 - 2.4 Beispiel zur Strukturbilanz
 - 2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht
 - 2.6 Kennzahlen

AGENDA

3. Finanzlage

- 3.1 Bestandteile der Finanzlage
- 3.2 Liquiditätsstatus
- 3.3 Beispiel zum Liquiditätsstatus
- 3.4 Kapitalflussrechnung
- 3.5 Vorschaurechnung
- 3.6 Kennzahlen
- 3.7 Kommentierung im Prüfungsbericht

AGENDA

4. Ertragslage

- 4.1 Bestandteile der Ertragslage
- 4.2 Tabellarische Übersicht
- 4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht
- 4.4 Analyse des Betriebsergebnisses nach Leistungsbereichen
 - 4.4.1 Grundlagen
 - 4.4.2 Deckungsbeitragsrechnung I
 - 4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II
 - 4.4.4 Ermittlung der Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit
 - 4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten
 - 4.4.6 Aufgabe zur Deckungsbeitragsrechnung II
- 4.5 Kennzahlen
- 4.6 Kommentierung im Prüfungsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (VFE-Lage)

Aufgabe

Quellen

Prüfungsbericht des
Abschlussprüfers

Gewinnung eines
schnellen
Einblicks in die
wirtschaftliche
Lage eines
Unternehmens

Prüfungsbericht
des Abschluss-
prüfers

Lagebericht des
Unternehmens
(Bestandteil u.a.
VFE-Lage)

mündlicher
Vortrag des
Abschlussprüfers
in AR-
Sitzung/Gesell-
schafterversamm-
lung

Vorwegbe-
richterstattung
(Kurzdarstellung
VFE-Lage)

Analyse der VFE-
Lage (zentral im
Hauptteil des
Prüfungsberichts)

(Erläuterungsteil)

VFE-Lage im Prüfungsbericht



- keine gesetzliche Verpflichtung, eine VFE-Lage zu erstellen
- Kriterien der Darstellung der VFE-Lage folglich gesetzlich nicht geregelt
- Erstellung nach hausinternen Grundsätzen der jeweiligen Verbände



- gesetzliche Grundlage: §§ 289 Abs. 1 Satz 1 HGB i.V.m. 336 Abs. 2 Nr. 2 HGB
- Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes (im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen)
- Einbeziehung bedeutsamer finanzieller Leistungsindikatoren in die Analyse (= Kennzahlen)

A. Grundlagen



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vorbemerkungen

- Die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des geprüften Unternehmens in unserem Prüfungsbericht (VFE-Lage ergänzt durch Kennzahlen) stellt für den Adressatenkreis eine wesentliche Unterstützung dar.
- Im Rahmen der sog. „Vorwegberichterstattung“ (vgl. Kapitel B. des Prüfungsberichts: „Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung“) erhält der Leser bereits einen ersten Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Dies setzt eine strukturierte Darstellung voraus (z.B. kurze Erläuterung wesentlicher Punkte aus der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, von Risiken, der künftigen Entwicklung, etc.).
- In der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Hauptteil des Prüfungsberichts) wird die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ausführlich dargestellt.
- zusätzlich: ausführliche Aufgliederungen und Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses im Erläuterungsteil

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vorbemerkungen

- Umfang der Kommentierung in der VFE-Lage hängt u.a. davon ab, ob wir einen Erläuterungsteil erstellen
- sofern kein Erläuterungsteil erstellt wird, sollte eine umfangreichere Kommentierung der VFE-Lage erfolgen, da diese die Funktion eines verkürzten Erläuterungsteils übernimmt
- Grundlage: IDW PS 450 n.F. (10.2021) „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“
- jeder Verband/Prüfer stellt die VFE-Lage etwas anders dar
- im Folgenden werden **Grundlagen** dargestellt, von denen natürlich – je nach Auffassung des einzelnen Verbandes – in der täglichen praktischen Arbeit abgewichen werden darf

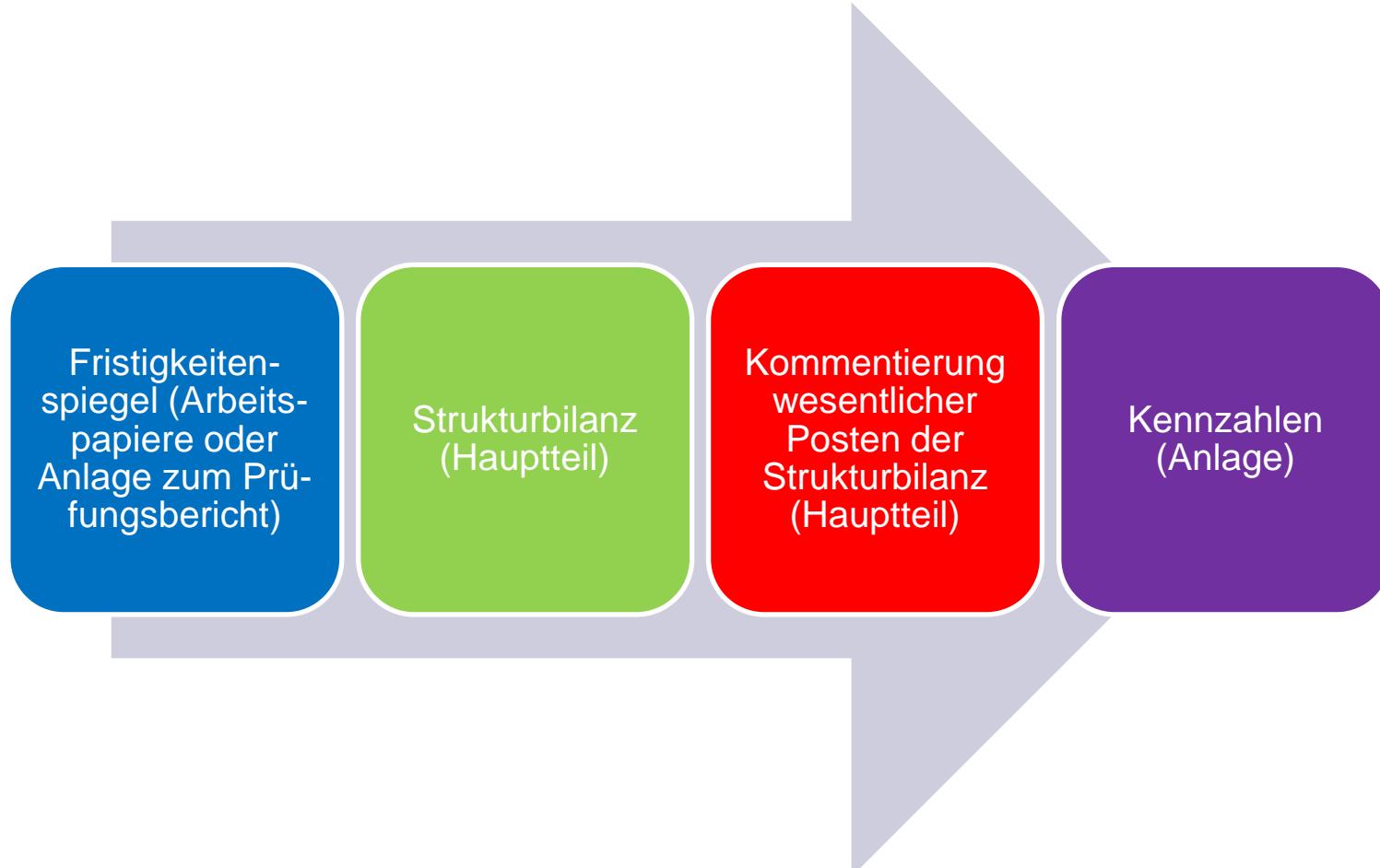
B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

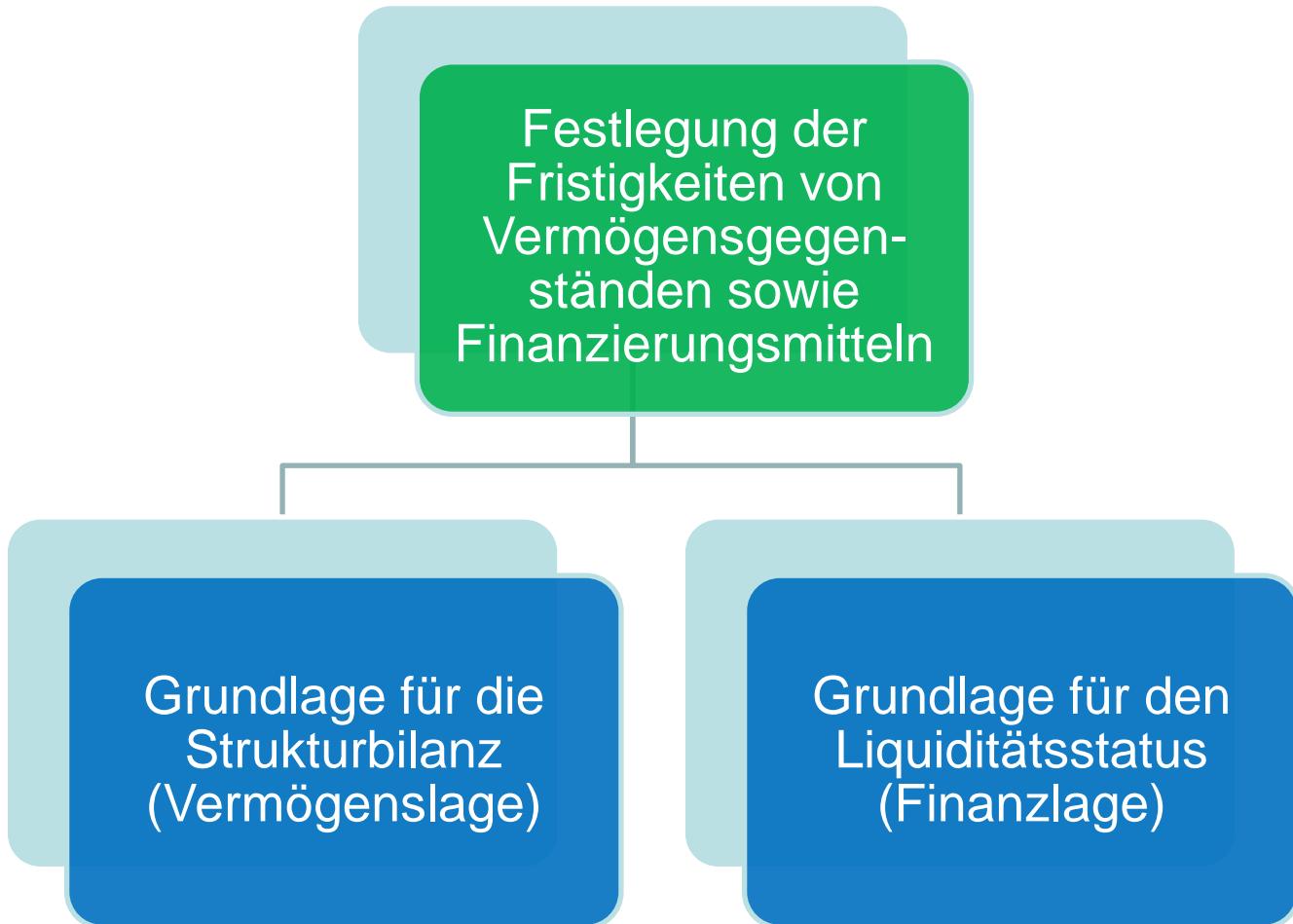
2.1 Bestandteile der Vermögenslage

- **Fristigkeitspiegel**, aus dem die Aufgliederung der Fristigkeiten von Vermögensgegenständen (Aktiva) bzw. Finanzierungsmitteln (Passiva) zum jeweiligen Stichtag ersichtlich ist (ggf. Anlage zum Prüfungsbericht) (vgl. B.2.2)
- **Strukturbilanz** (vgl. B.2.3) = Übersicht zur Vermögenslage (➡ Ableitung aus Fristigkeitspiegel)
- **Kommentierung** wesentlicher Posten der Strukturbilanz sowie wesentlicher Abweichungen zum Vorjahr (vgl. B.2.5)
- ergänzend: **Kennzahlen** zur Vermögenslage (dargestellt in Anlage zum Prüfungsbericht) (vgl. B.2.6)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.1 Bestandteile der Vermögenslage



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.2 Fristigkeitenspiegel



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitspiegel

- Fristigkeiten:

Zeitraum	HGB	Prüfungsbericht	Anmerkung
bis 1 Jahr	kurzfristig	kurzfristig	
1 – 5 Jahre	mittelfristig	langfristig	
über 5 Jahre	langfristig	langfristig	
		mittelfristig	Bauträgerbereich sowie korrespondierende Finanzierungsmittel (per Definition)

- Bauträgerbereich (= Umlaufvermögen)

- Grundstücke ohne Bauten
- Bauvorbereitungskosten
- Grundstücke mit unfertigen Bauten
- Grundstücke mit fertigen Bauten
- geleistete Anzahlungen (soweit Bauträgerbereich betreffend)
- korrespondierende Finanzierungsmittel auf der Passivseite (erhaltene Anzahlungen von Erwerbern, Objekt-/Zwischenfinanzierungsmittel)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitspiegel

- Im Prüfungsbericht wird der mittelfristige (Bauträger-) Bereich gesondert dargestellt und sodann dem langfristigen Bereich zugeordnet.
- **Kritik:** Durch diese Zuordnung wird die Finanzlage tendenziell zu ungünstig dargestellt. Die unbebauten Grundstücke und die Bauvorbereitungskosten sind i.d.R. sicherlich nicht kurzfristig (d.h. innerhalb eines Jahres) zu realisieren. Anders verhält es sich hingegen mit den unfertigen und insbesondere den fertigen Bauten. Solange der Liquiditätsstatus einen Liquiditätsüberschuss ausweist, ist die Zuordnung unproblematisch. Ansonsten müsste auf diesen Sachverhalt bei der Beurteilung der Finanzlage eingegangen werden.
- Zuordnung der Fristigkeiten in unserem Prüfungsbericht erfolgt nach einem vorgegebenen Verfahren. Vorteile:
 - einheitliche Regelungen für alle Prüfer
 - Minderung des Zeitaufwands (➡ keine Diskussion mit Mandanten bzw. Wirtschaftsprüfer)
 - Verbesserung der Lesbarkeit des Prüfungsberichts
 - Einheitlichkeit unserer Prüfungsberichte

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitspiegel

- Ermittlung der Fristigkeiten der einzelnen Posten der Aktiv- bzw. Passivseite der Bilanz entspricht z.T. den tatsächlichen Verhältnissen (z.B. Fristigkeiten der einzelnen Forderungen werden dem Forderungsspiegel des Anhangs entnommen), z.T. wird die Fristigkeit aber auch von uns festgelegt (z.B. Dauerfinanzierungsmittel und Pensionsrückstellungen = langfristig, unabhängig davon, welche Beträge im Folgejahr abfließen)
- Entscheidend für die Zuordnung zum kurzfristigen Bereich (Fristigkeit bis zu einem Jahr) ist, dass es innerhalb des folgenden Geschäftsjahrs zu einem voraussichtlichen Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss kommt.
- Zuordnung einzelner Aktiv- bzw. Passivposten zu den Fristigkeiten ist in Teilbereichen nicht einheitlich geregelt. Sie hängt von der individuellen Beurteilung des einzelnen (Wirtschafts-)Prüfers ab.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitenspiegel

- Aufbau des „Fristigkeitenspiegels“ für Aktivseite (dto. Passivseite):

Bilanzposten	Ausweis	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	T€	T€	T€	T€
Wohnbauten	950			950
Verkaufsgrundstücke	80		80	
unfertige Leistungen	120	120		
Forderungen	40	30		10
Flüssige Mittel	70	70		
	1.260	220	80	960

Summe = T€ 1.260

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitenspiegel

- **Grundsätze** für die Zuordnung der Vermögensgegenstände, des Eigenkapitals sowie der Verbindlichkeiten zu den Fristigkeiten:

Bereich	Teilbereich	Fristigkeit	Besonderheiten
Anlagevermögen	----	langfristig	auch für (geplante) Verkäufe im Folgejahr
Vorratsvermögen	Bauträgerbereich (UV)	mittelfristig (Annahme)	
	unfertige Leistungen, andere Vorräte, u.U. geleistete Anzahlungen	i.d.R. kurzfristig	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	----	gemäß Forderungsspiegel (Anhang)	
Wertpapiere UV	----	laufzeitabhängig	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitenspiegel

Bereich	Teilbereich	Fristigkeit	Besonderheiten
Bausparguthaben	----	i.d.R. langfristig	
Flüssige Mittel	----	i.d.R. kurzfristig	
aktiver RAP	Geldbeschaffungskosten	langfristig	unter-schiedliche Auffas-sungen
	Sonstige	langfristig	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitenspiegel

Bereich	Teilbereich	Fristigkeit	Besonderheit
Eigenkapital	(geplante) Gewinnausschüttung	kurzfristig	
	Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder bzw. aus gekündigten Anteilen (Genossenschaften)	kurzfristig	
	Rest	langfristig	
Pensions-Rst	----	langfristig	Verzicht auf die Ermittlung der im Folgejahr fälligen Rentenzahlungen
Steuer-Rst	----	laufzeitabhängig	
sonstige Rst	Urlaub, Jubiläumsgeld, Aufbewahrung, interne Jahresabschlusskosten, allgemeines Gewährleistungsrisko	kurzfristig	unterschiedliche Auffassungen
	Rest	kurzfristig	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.2 Fristigkeitenspiegel

Bereich	Teilbereich	Fristigkeit	Besonderheit
Verbindlichkeiten	Dauerfinanzierungsmittel des AV (Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Darlehen von Gesellschaftern bzw. verbundenen Unternehmen)	langfristig	auch Tilgungsanteile des Folgejahres, da diese im Folgejahr durch die Mieten zufließen
	Objekt-/Zwischenfinanzierungsmittel für Bauträgerbereich	mittelfristig (Annahme)	
	erhaltene Anzahlungen für Grundstücke des AV bzw. UV (Zahlungen von Käufern)	lang- (AV) bzw. mittelfristig (UV)	AV: Ausweis unter „sonstige Verbindlichkeiten“
	Rest	gemäß Verbindlichkeitenspiegel (Anhang)	
passiver RAP	----	langfristig	unterschiedliche Auffassungen

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.3 Strukturbilanz

- Erstellung der Strukturbilanz im Prüfungsbericht
 - Ableitung aus dem Fristigkeitenspiegel
 - einheitliche Form der Darstellung ist nicht vorgegeben
 - Darstellung hängt u.a. von den individuellen Gegebenheiten des Einzelfalls ab

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.3 Strukturbilanz

- Aufbau
 - Vermögensstruktur (Aktivseite)/Kapitalstruktur (Passivseite)
 - Gegenüberstellung lfd. Jahr/Vorjahr (T€ sowie %)
 - Veränderungsspalte (T€)

	31.12. lfd. Jahr		31.12. Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Umlaufvermögen					
mittelfristig			Bei dieser Form der Darstellung sind die Fristigkeiten nicht ein- deutig erkennbar!		
kurzfristig					
Rechnungsabgrenzung					
Gesamtvermögen/Bilanzsumme		100,0		100,0	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.3 Strukturbilanz

	31.12. lfd. Jahr		31.12. Vorjahr		Verän- derung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
langfristig					
kurzfristig					
Rückstellungen			Bei dieser Form der Darstellung sind die Fristigkeiten eindeutig erkennbar!		
langfristig					
kurzfristig					
Verbindlichkeiten					
langfristig					
kurzfristig					
Rechnungsabgrenzung (langfristig)					
Gesamtkapital/Bilanzsumme	100,0		100,0		

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.3 Strukturbilanz

- grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten der Darstellung:
 - (a) Darstellung zusammengefasster Posten und innerhalb dieser die Unterscheidung nach den Fristigkeiten oder
 - (b) Darstellung nach Fristigkeiten und innerhalb dieser die Unterscheidung entsprechend der zusammengefassten Posten
- Beispiel zu (a):

	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
kurzfristig	
langfristig	
Flüssige Mittel	
kurzfristig	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.3 Strukturbilanz

- Beispiel zu (b):

	T€
langfristig	
Immaterielle Vermögensgegenstände	
Sachanlagen	
Finanzanlagen	
Forderungen	
Rechnungsabgrenzungsposten	
mittelfristig	
Grundstücke mit unfertigen Bauten	
kurzfristig	
Forderungen	
Flüssige Mittel	

Variante (b) ist m.E. der Vorzug zu geben, da Variante (a) zu ausführlich ist.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- **Aufgabe:** Erstellen Sie die Strukturbilanz des Jahres 2023 anhand der Ihnen vorliegenden Informationen (Zeit: 30 Minuten)!
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 2 bis 8
- Bilanz der IMMO GmbH zum 31. Dezember 2023:

Aktiva	31.12.23	31.12.22	Passiva	31.12.23	31.12.22
Wohnbauten	1.100	1.040	Gezeichnetes Kapital	200	200
unfertige Bauten (UV)	60	100	Gewinnrücklagen	250	210
unfertige Leistungen (Bk/Hk)	80	70	Jahresüberschuss	80	70
Ford. und sonstige VG	40	40	Pensions-Rst	70	50
Flüssige Mittel	160	110	sonstige Rst	90	70
RAP	10	15	Verb. Kreditinstitute	580	550
			erh. Anzahlungen	100	120
			übrige Verb.	80	105
	1.450	1.375		1.450	1.375

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- Informationen zur Bilanz:

Posten	2023 T€	2022 T€
Wohnbauten		
Investitionen	120	90
Abschreibungen	50	45
Buchwert-Abgang (Verkäufe)	10	0
geplanter Verkauf von Objekten im Folgejahr	2 Objekte (Buchwert: 80)	1 Objekt (Buchwert: 10)
Restlaufzeit Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände > 1 Jahr	10	10
(planmäßige) Abschreibung RAP (Geldbeschaffungskosten)	5	5

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- Informationen zur Bilanz:

Posten	2023	2022
(geplante) Verwendung Jahresüberschuss		
Zuführung Gewinnrücklagen	50	40
Ausschüttung	30	30
Verb. Kreditinstitute (Dauerfinanzierungsmittel Wohnbauten)		
Valutierungen	90	10
(planmäßige) Tilgungen	60	55
erhaltene Anzahlungen		
Bauträgerbereich	20	40
Bk/Hk	80	80
Restlaufzeit sonst. Rst/übrige Verbindlichkeiten	sämtlich < 1 Jahr	sämtlich < 1 Jahr
nachrichtlich: Sollmieten	110	107

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- **Aufgabe:**
 - Ermittlung der Fristigkeiten (⇒ Erstellung Fristigkeitenspiegel)
 - Erstellung der Strukturbilanz (⇒ Ableitung aus Fristigkeitenspiegel)
- 1. Ermittlung der Fristigkeiten (Jahr 2023)

Posten	Ausweis	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	T€	T€	T€	T€

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz (31.12.2023 sowie Veränderung)

Vermögens-/ Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Kommentierung wesentlicher Posten bzw. wesentlicher Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
- Einleitungssatz (Beispiel): Die Bilanzsumme hat sich um T€ 2.430 (= 5,8 %) auf T€ 44.340 erhöht.
- Abschluss der Kommentierung = Gesamtaussage zur Vermögenslage i.d.R.: „Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.“ Anmerkung: Diese Aussage wird bei Kapitalgesellschaften i.d.R. nicht getroffen.
- Die Kommentierung zwischen Einleitungs- und Schlusssatz sollte Kernaussagen enthalten. Mit jedem Satz sollte für den Leser eine **Zusatzinformation** erbracht werden. Auf Phrasen sollte im Rahmen der Kommentierung verzichtet werden. Sie dienen meist nur der Füllung von Textpassagen, die keiner lesen möchte.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Beispiele für Phrasen:
 - Die Beteiligungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 100 auf T€ 300 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung von exakt 50 %. Die Beteiligungen machen 4,2 % gegenüber 5,5 % im Vorjahr der Bilanzsumme aus. Die Ursache für den gesunkenen prozentualen Anteil an der Bilanzsumme – trotz erhöhtem absoluten Wert der Beteiligung – liegt darin begründet, dass sich die Bilanzsumme im Berichtsjahr erhöht hat.
 - Der Rückgang der Forderungen ist stichtagsbedingt.
 - Die Forderungen haben sich von T€ 100 auf T€ 950 erhöht.
 - Die Kapitalrücklagen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.
 - Im Berichtsjahr kein Ausweis.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Hinweise zur Kommentierung:
 - (interne) Festlegung einer betragsmäßigen Grenze, ab der Kommentierungen zu erfolgen haben.
 - Nicht nur an der Kommentierung des Vorjahres orientieren.
 - Sind neue Posten vorhanden, sind u.U. entsprechende Kommentierungen vorzunehmen (sofern wesentlich).
 - Kommentierung wesentlicher Posten (Inhalt, Zusammensetzung, Entwicklung, etc.)
 - Kommentierung, sofern sich ein Posten gegenüber dem Vorjahr wesentlich erhöht oder vermindert hat.



Entwicklung eines Gefühls für das Berichtschreiben!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Wann gilt die Vermögenslage als geordnet?
 - entscheidend: Höhe des Eigenkapitals bzw. der EK-Quote
 - EK-Quote sollte i.d.R. größer 20 % sein (bei Genossenschaften meistens deutlich höher)
 - Höhe hängt u.U. vom Einzelfall ab
 - negatives Eigenkapital: Ordnungsmäßigkeit wohl nicht mehr gegeben (Formulierungsvorschlag: „Die Genossenschaft weist am Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital von T€ 1.530 aus.“)
- **Aufgabe:** Kommentieren Sie die Strukturbilanz aus dem Beispiel B.2.4! Sofern Ihnen zum Jahresabschluss keine konkreten Informationen vorliegen, können Sie bei der Kommentierung auch eigene Vorstellungen einfließen lassen, um Zusammensetzungen von Posten oder Änderungen zum Vorjahr darzustellen. (Zeit: 20 Minuten)
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 9 und 10

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.6 Kennzahlen

- sämtliche Kennzahlen werden zentral in einer Anlage zum Prüfungsbericht dargestellt (5-Jahres Zeitraum)
- Da die Definition von Kennzahlen in der Literatur nicht einheitlich erfolgt, wird in einer weiteren Anlage zum Prüfungsbericht die Definition wichtiger Kennzahlen dargestellt. Hierdurch ist für den Berichtsleser ersichtlich, wie wir „unsere“ Kennzahlen im Einzelnen definieren.
- unterschieden werden:
 - Bestandskennzahlen (z.B. Anzahl WE, GE, GA, Flächen)
 - Jahresabschlusskennzahlen (z.B. Bilanzsumme, Investitionen, Ek-Quote)
 - Kennzahlen zur Rentabilität (Ek-, Gesamtkapitalrentabilität)
 - wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (z.B. Sollmieten, Erlösschmälerungen, Instandhaltungskosten, Fluktuation, Leerstand)
- Kennzahlen sind immer im Gesamtkontext zu betrachten, da insofern eine einseitige Beeinflussung unmöglich wird

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.6 Kennzahlen

- wesentliche Kennzahlen der Vermögenslage:

Kennzahl	Definition	Anmerkung
Sachanlagenintensität (%)	Sachanlagen (T€)/Bilanzsumme (T€)	Wohnungsunternehmen: ca. 80 % - 90 %
Reinvestitionsquote (%)	Investitionen in Sachanlagen (T€)/ planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (T€)	Reinvestitionsquote sollte mehr als 100 % betragen (Substanzerhaltung)
Sachanlagenabnutzungsgrad (%)	kumulierte Abschreibungen auf Sachanlagen (T€)/historische Ak bzw. Hk der Sachanlagen (T€)	Hinweis auf durchschnittliche Altersstruktur der Sachanlagen
(langfristige) Eigenkapitalquote (%)	(langfristiges) Eigenkapital (T€) /Bilanzsumme (T€)	Eigenkapital spiegelt die bilanziellen und nicht die tatsächlichen Verhältnisse wider (stille Reserven)
(langfristige) Fremdkapitalquote (Darlehen) (%)	langfristige Darlehen (T€)/ Bilanzsumme (T€)	
Mietenmultiplikator (x-fache)	Buchwerte bebaute Grundstücke (T€) /Sollmieten (T€) (ohne AiB)	Hinweis auf stille Reserven („Maklermethode“)
Verschuldungsgrad der bebauten Grundstücke (%)	durchschnittliche Verschuldung (€/qm) /Buchwerte bebaute Grundstücke (€/qm)	Verschuldung umfasst auch die „Anlagen im Bau“. Hierdurch wird die Kennzahl tendenziell zu schlecht dargestellt.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.6 Kennzahlen – Beispiel AR-Vortrag

	2022	2021	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2022
Investitionen in Sachanlagen (T€)	10.171	4.493	2.983	1.535	1.225	--
planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (T€)	2.467	2.453	2.424	2.399	2.358	--
Reinvestitionsquote (%)	412	183	123	64	52	174
Sachanlagenabnutzungsgrad (%)	51	53	53	53	51	42
Buchwerte bebaute Grundstücke (€/qm)	290	300	310	319	326	417
durchschnittliche Verschuldung (€/qm)	152	148	147	157	162	221
Verschuldung/Buchwerte bebaute Grundstücke (%)	52	49	47	49	50	53
Mietenmultiplikator (X-fache)	4	5	5	5	5	7
(langfristige) Eigenkapitalquote (%)	56	56	56	54	53	50
(langfristige) Fremdkapitalquote (%)	34	34	34	36	37	43

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.6 Kennzahlen

- **Aufgabe:** Berechnen Sie folgende Kennzahlen aus dem Beispiel B.2.4 für das Jahr 2023 (Zeit: 5 Minuten)
 - Sachanlagenintensität (%)
 - (langfristige) Eigenkapitalquote (%)
 - (langfristige) Fremdkapitalquote (Darlehen) (%)
 - Mietenmultiplikator (x-fache)
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seite 11

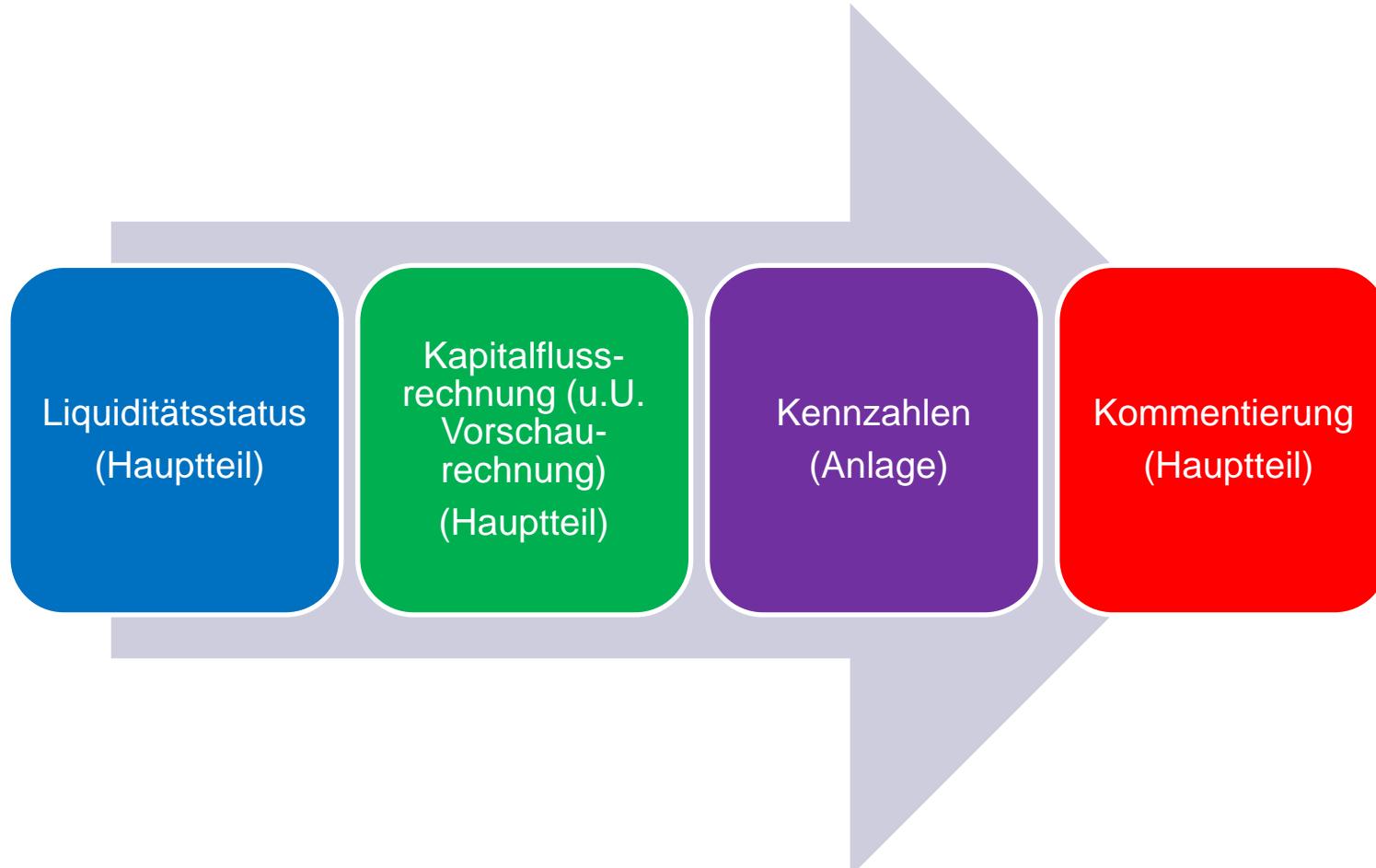
B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.1 Bestandteile der Finanzlage

- (stichtagsbezogener) **Liquiditätsstatus** = „Liquiditätsrechnung“ (vgl. B.3.2)
- **Kapitalflussrechnung** (vgl. B.3.4)
- **Vorschaurechnung** (vgl. B.3.5)
- **Kennzahlen** (vgl. B.3.6)
- **Kommentierung** (vgl. B.3.7)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.1 Bestandteile der Finanzlage



- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 3. Finanzlage
- 3.2 Liquiditätsstatus

Ziel des Liquiditätsstatus

Durch Gegenüberstellung der Fristigkeiten von Vermögensgegenständen sowie Eigen- und Fremdmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag möchte man eine (Tendenz-) Aussage treffen, ob die künftige Zahlungsfähigkeit einer Gesellschaft bzw. Genossenschaft gesichert oder gefährdet ist.

- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 3. Finanzlage
- 3.2 Liquiditätsstatus

Goldene Bilanzregel:
Langfristige
Vermögensgegenstände sind
langfristig zu finanzieren!
(➔ „fristenkongruente
Finanzierung“)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Aussage „Liquiditätsstatus“:

	T€
langfristig gebundene Vermögenswerte von	900
werden finanziert durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigen- und Fremdkapital von	970
so dass sich ein Finanzierungsüberschuss von	70
ergibt (Finanzlage).	
kurzfristige Vermögensgegenstände von	150
stehen zur Begleichung kurzfristig fälliger Verbindlichkeiten von	80
zur Verfügung, sodass sich ein Liquiditätsüberschuss von	70
ergibt (Liquiditätslage).	

„langfristige Be- trachtung“

„kurzfristige Be- trachtung“

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Zahlen des Liquiditätsstatus werden unmittelbar dem „Fristigkeitspiegel“ der Vermögenslage (vgl. B.2.2) entnommen
- (stichtagsbezogener) Liquiditätsstatus:
 - Information, ob langfristige Vermögensgegenstände am Bilanzstichtag fristenkongruent, also deckungsgleich (durch langfristiges Eigen- sowie Fremdkapital) finanziert sind (**Finanzlage**) bzw.
 - Information, ob am Bilanzstichtag ausreichende Vermögensgegenstände (i.d.R. Flüssige Mittel und Forderungen) vorhanden sind, um bestehende kurzfristige Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können (**Liquiditätslage**).
 - Ergibt sich am Bilanzstichtag ein Überschuss, gilt die Finanzlage zu diesem Zeitpunkt als geordnet.
 - Wird die „Goldene Bilanzregel“ am Bilanzstichtag nicht eingehalten, ergibt sich also im mittel-/langfristigen Bereich eine Unterdeckung und damit im kurzfristigen Bereich ein Netto-Geldbedarf, würde ich die Aussage, dass die Finanzlage geordnet ist, nicht unmittelbar treffen.

Einhaltung
der „Goldenene
Bilanzregel“!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Vielmehr sollte man zunächst versuchen zu erklären, ob die Unterdeckung möglicherweise durch die Vornahme der von uns vorgegebenen Zuordnung von Fristigkeiten bedingt ist.
- Reserven können beispielsweise in folgenden Bereichen enthalten sein:
 - Sachanlagen: geplante Verkäufe im Folgejahr
 - Finanzanlagen: Rückzahlung von Darlehen im Folgejahr
 - Bauträgerbereich: bereits feststehende Verkäufe im Folgejahr
- Auch andere Sachverhalte können eine positive Auswirkung auf unsere Beurteilung haben. Beispiele:
 - Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. anderen Kreditgebern: ausstehender Zufluss von Darlehen im Folgejahr für bereits aktivierte Kosten
 - Cash-Pooling-Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern: sind de-facto i.d.R. kurzfristig, stehen der Gesellschaft tatsächlich i.d.R. aber langfristig zur Verfügung
- Kommentierung und Beurteilung dieser Sachverhalte im Prüfungsbericht unter dem Liquiditätsstatus

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Beispiel: Die Wohnbau GmbH weist am 31. Dezember 2023 einen Liquiditätsfehlbetrag (Netto-Geldbedarf) von T€ 1.980 aus. Ohne weitere Untersuchung ist zunächst festzustellen, dass die Finanzlage nicht geordnet ist.
 - Fall 1: Unter den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens wird ein Darlehen (T€ 2.500) ausgewiesen, welches am 1. Februar 2024 zur Rückzahlung fällig wird. Dieses Darlehen wurde – da Anlagevermögen – dem langfristigen Bereich zugeordnet. Tatsächlich ist es aber kurzfristig fällig.
 - Kommentierung: Die Wohnbau GmbH weist stichtagsbezogen einen Liquiditätsfehlbetrag von T€ 1.980 aus. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein unter dem (langfristigen) Finanzanlagevermögen ausgewiesenes Darlehen (T€ 2.500) bereits am 1. Februar 2024 zur Rückzahlung fällig ist. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts würde sich stichtagsbezogen eine Überdeckung von T€ 520 ergeben. Damit kann festgestellt werden, dass die Finanzlage geordnet ist.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Fall 2: Die Wohnbau GmbH hat im Dezember 2023 ein Mietshaus zum Kaufpreis von T€ 4.000 erworben. Der Kaufpreis ist am 15. Januar 2024 fällig. Er wird am 31. Dezember 2023 unter den (kurzfristigen) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Der Kaufpreis soll in voller Höhe durch ein (langfristiges) Darlehen finanziert werden, welches der Gesellschaft am 15. Januar 2024 zufloss.
- Kommentierung: Die Wohnbau GmbH weist stichtagsbezogen einen Liquiditätsfehlbetrag von T€ 1.980 aus. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Kaufpreis (T€ 4.000) eines im Dezember 2023 erworbenen Mietshauses ausgewiesen wird, der am 15. Januar 2024 – bei Zahlungsfälligkeit – durch den Zufluss eines langfristigen Darlehens fristenkongruent finanziert wird. Damit kann festgestellt werden, dass die Finanzlage geordnet ist.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Bestehen keine „eigenen“ Erkenntnisse, durch die die Finanzlage positiv beeinflusst wird, sollte mit der Geschäftsführung besprochen werden, wie diese beabsichtigt, die Unterdeckung zu beseitigen (bei wesentlichen, also nicht nur geringen Unterdeckungen). Diese Maßnahmen sollten im Prüfungsbericht unter dem Liquiditätsstatus beschrieben werden. Eine Aussage zur Ordnungsmäßigkeit der Finanzlage sollte nicht getroffen werden.
- Beispiel: Die Wohnen eG weist am 31. Dezember 2023 einen Liquiditätsfehlbetrag (Netto-Geldbedarf) von T€ 2.400 aus. Der Vorstand beabsichtigt, diesen durch den Verkauf von 25 (schuldenfreien) Wohnungen aus dem Altbestand der Genossenschaft und den damit verbundenen Zufluss liquider Mittel zu beseitigen.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Beispiele für Reaktionen der Geschäftsführung im Falle einer wesentlichen Unterdeckung zur Beseitigung der Liquiditätsunterdeckung:
 - Ersatz kurzfristige durch langfristige Verbindlichkeiten (Stichwort: fristenkongruente Finanzierung)
 - Neuaufnahme von langfristigen Darlehen
 - Verkauf von Anlagevermögen (Substanz)
 - Zuführung von Eigenkapital (durch Dritte)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Beachte: Durch unsere Darstellung des Liquiditätsstatus werden evtl. vorhandene unterjährige Anspannungen der Liquiditätsslage nicht ersichtlich, da es sich um eine reine Stichtagsbetrachtung handelt.
- Beispiel für eine unterjährige Anspannung der Liquiditätsslage:

Posten	31.12.2022 T€	Anmerkung
Flüssige Mittel	10	
kurzfristige Forderungen	860	Fälligkeit: 30. November 2023
kurzfristige Verbindlichkeiten	-630	Fälligkeit: 15. Januar 2023
Liquiditätsüberdeckung am Bilanzstichtag	240	Finanzlage gilt als geordnet!

- Lösung: Der Liquiditätsstatus zum 31. Dezember 2022 berücksichtigt nicht, dass die am 15. Januar 2023 fälligen Verbindlichkeiten das Unternehmen in erhebliche Zahlungsschwierigkeiten bringen könnten. Trotzdem wird in unserem Prüfungsbericht die Aussage getroffen, dass die Finanzlage geordnet ist.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Sofern Aussagen zur Zahlungsfähigkeit eines Unternehmens während des laufenden Geschäftsjahres im Prüfungsbericht gemacht werden (sollen), sind weitere Untersuchungen erforderlich. Auf die Aussage im Prüfungsbericht „Die Zahlungsfähigkeit war während des Berichtsjahres und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung jederzeit gewährleistet“, sollte verzichtet werden.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Aufbau:

	31.12.	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
langfristiger Bereich (Finanzlage)			
Vermögenswerte	200	190	10
Finanzierungsmittel	230	225	5
Über-/Unterdeckung	30	35	-5
mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	30	0	30
Finanzierungsmittel	10	0	10
Kostenvorlage	-20	0	-20
Saldo mittel- und langfristiger Bereich (Über-/Unterdeckung)	10	35	-25

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.2 Liquiditätsstatus

- Aufbau:

	31.12.	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
kurzfristiger Bereich (Liquiditätslage)			
Finanzmittelbestand	25	45	-20
übrige Vermögenswerte	35	30	5
	60	75	-15
kurzfristige Verbindlichkeiten	50	40	10
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-Geldbedarf)	10	35	-25

- Beachte:** Das Ergebnis des langfristigen (bzw. des mittel-/langfristigen) Bereichs muss immer identisch sein mit dem Ergebnis des kurzfristigen Bereichs!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.3 Beispiel zum Liquiditätsstatus

- **Aufgabe:** Erstellen Sie den Liquiditätsstatus zum 31. Dezember 2023 anhand der Zahlen aus Beispiel B.2.4. (Grundlage: Fristigkeitenspiegel; Zeit: 15 Minuten)
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 12 und 13

	31.12.2023 T€
langfristiger Bereich	
mittelfristiger Bereich	
kurzfristiger Bereich	

Ziel der Kapitalflussrechnung

Aufzeigen der Veränderung eines vorab definierten Finanzmittelfonds während eines Geschäftsjahres und seiner Ursachen, getrennt nach den Bereichen

laufende
Geschäftstätigkeit

Investitionstätigkeit

Finanzierungstätigkeit

Bestandteile des Finanzmittelfonds (DRS 21)

Flüssige Mittel (Restlaufzeit im Erwerbszeitpunkt < 3 Monate)

Wertpapiere des Umlaufvermögens (Restlaufzeit im Erwerbszeitpunkt < 3 Monate)

keine Bausparguthaben sowie Cash-Pooling-Forderungen

abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten sowie Cash-Pooling-Verbindlichkeiten

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Informationsfunktion der Kapitalflussrechnung: Aufzeigen der Herkunft und Verwendung der im Unternehmen während des laufenden Geschäftsjahres eingesetzten Mittel
- In der Kapitalflussrechnung werden – anders als in der Bilanz – ausschließlich Zahlungsströme dargestellt, also Einzahlungen und Auszahlungen. Hierfür sind zahlreiche Informationen erforderlich, die einem oft nicht unmittelbar zur Verfügung stehen.
- Aus diesem Grunde wird in der Prüfungspraxis häufig eine „vereinfachte“ Kapitalflussrechnung erstellt. Beispielsweise wird als „Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen“ der Betrag des Anlagenspiegels (vgl. Anhang) angesetzt, obwohl ein Teilbetrag am Bilanzstichtag noch nicht bezahlt wurde.
- Vorteile:
 - Zeitgewinn für den Prüfer
 - keine Nachfragen des Berichtskritikers
 - Reduzierung der Fehleranfälligkeit

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.4 Kapitalflussrechnung

- Gliederung der KFR: Zusammenfassung

	T€	Tätigkeitsbereiche
+/- Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
+/- Cashflow aus Investitionstätigkeit		
+/- Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		
+/- Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Gliederung der KFR: wesentliche Bestandteile

CF aus lfd. Geschäftstätigkeit



[■] Jahresergebnis (+/-)

[■] Abschreibungen beim Anlagevermögen (+)

[■] Veränderung langfristiger Rückstellungen (+/-)

[■] Gewinn/Verlust aus Anlagenabgängen (-/+)

[■] Veränderung kurzfr. Aktiva (-/+)

[■] Veränderung kurzfr. Passiva (+/-)

CF aus Investitionstätigkeit



[■] Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)

[■] Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV (+)

CF aus Finanzierungstätigkeit



[■] Valutierung von Darlehen (+)

[■] (planmäßige und außerplanmäßige) Tilgung von Darlehen (-)

[■] Auszahlungen für Dividenden/ Gewinnausschüttungen (-)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Gliederung der KFR: Detailgliederung

	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen beim Anlagevermögen
+/-	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten
+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge
=	Cashflow nach DVFA/SG

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

Cashflow nach DVFA/SG	
+/-	Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens
-/+	Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens
-/+	Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva
+/-	Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit
-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit
+	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen
-	außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel
+/-	Veränderung der Spareinlagen (Genossenschaften mit Spareinrichtung)
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen
-	Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit
=	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes
+	Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres
=	Finanzmittelbestand am 31.12. des laufenden Jahres

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Erstellung einer Kapitalflussrechnung in der **Praxis**:
 - Grundlage: Excel-basiertes Übersichtsblatt (tool)
 - Ausgangspunkt: Für jeden Posten der Bilanz (Aktiva und Passiva) wird der Bilanzwert zum Ende des Geschäftsjahres sowie des Vorjahres eingetragen.
 - Die Veränderung des jeweiligen Postens wird ermittelt und sodann unmittelbar auf die relevanten Bereiche der Kapitalflussrechnung verteilt.
 - Muster:

Bilanzposten	Bilanzausweis			Cf lfd. Geschäftstätigkeit			
	lfd. Jahr T€	Vorjahr T€	Veränderung T€	JÜS (+)	Abschreibun- gen AV (+)	Veränderung langfr. Rst (+/-)
Wohnbauten							
BuG							
Anlagen im Bau							
.....							

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel: Die Wohnbauten haben sich bei Abschreibungen von T€ 400 durch Investitionen von T€ 900 um T€ 500 auf T€ 25.200 erhöht.

Bilanzposten	Bilanzausweis			CF Ifd. Ge- schäftstätig- keit	CF Investi- tionstätig- keit	CF Finanzie- rungstätig- keit	Finanzmittel- fonds
	Ifd. Jahr T€	Vorjahr T€	Veränderung T€	T€	T€	T€	T€
Wohnbauten	25.200	24.700	+ 500	+ 400	-900		

Abschrei-
bungen Investiti-
onen

Summe = - 500

Anmerkung: Auf der Passivseite ent-
spricht die Summe exakt der Verän-
derung!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel 1: Beim Posten „BuG“ werden im laufenden Jahr nur planmäßige Abschreibungen von 5 vorgenommen.
- Beispiel 2: Der Posten „BuG“ entwickelte sich wie folgt: Investitionen von 16 standen Buchwert-Abgänge von 1 sowie planmäßige Abschreibungen von 7 gegenüber. Aus dem Verkauf resultierte ein Buchgewinn von 6.

Beispiel	Ifd. Jahr	Vorjahr	Verän- derung	CF Ifd. Geschäftstätigkeit		CF Investitionstätigkeit	
				Abschrei- bungen	Buch- gewinn	Auszahlun- gen AV	Einzahlun- gen AV
1	15	20	-5		+5	0	0
2	28	20	+8		+7	-6	-16 +7

„Kapitalflussrechnung“

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Besonderheiten bei der Erstellung einer Kapitalflussrechnung:

Cashflow	Bestandteil	Besonderheit
Ifd. Geschäftstätigkeit	sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	<ul style="list-style-type: none">• Darstellung wesentlicher Beträge (beachte: Vorjahresvergleich)• Beispiele: andere aktivierte Eigenleistungen, Abwertungen von Objekten des UV
Investitionstätigkeit	Auszahlungen für Investitionen	<ul style="list-style-type: none">• Betrag gemäß Anlagespiegel• ggf. Korrekturen (andere aktivierte Eigenleistungen, Verbindlichkeiten aus LuL)
	Einzahlungen aus Abgängen	<ul style="list-style-type: none">• Buchwert + Gewinn/- Verlust aus Anlagenabgang• ggf. Korrekturen (Forderungen aus Grundstücksverkäufen)• erhaltene Anzahlungen (AV)
Finanzierungstätigkeit	Valutierungen/Tilgungen	<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung auch von Gesellschafterdarlehen

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel zur lfd. Geschäftstätigkeit: Das im Jahr 2022 zu 100 in die Gesellschaft eingelegte unbebaute Grundstück, das kurzfristig wieder veräußert werden soll (= UV), wird im Jahr 2023 in Höhe von 60 abgeschrieben.

Aktiva	Jahr 2022	Passiva	Jahr 2022
Grundstücke (UV)	100	Eigenkapital	100

Aktiva	Jahr 2023	Passiva	Jahr 2023
Grundstücke (UV)	40	Eigenkapital	40

- Lösung:

Bilanzposten	Bilanzausweis			CF lfd. Geschäftstätigkeit		
	2023	2022	Veränderung	JFB	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	Abnahme andere Aktiva
Grundstücke (UV)	40	100	-60			60
Korrektur					60	-60
Eigenkapital	40	100	-60	-60		
Ausweis in KFR				-60	60	0

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel 1 zur Investitionstätigkeit: Die Investitionen bei den Wohnbauten belaufen sich auf T€ 800. In diesem Betrag sind Eigenleistungen von T€ 40 enthalten. Von den Investitionen sind am Bilanzstichtag T€ 120 noch nicht bezahlt. D.h., die flüssigen Mittel haben sich um T€ 680 vermindert.
- Lösung:

vereinfachte Lösung	
Zunahme der Passiva (Verb. aus LuL)	120
Cf aus Ifd. Geschäftstätigkeit	120
Auszahlungen für Investitionen ins AV (lt. Anlagespiegel)	-800
Cf aus Investitionstätigkeit	-800
Abnahme des Finanzmittelfonds	-680

korrekte Lösung	
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-40
Zunahme der Passiva	0
Cf aus Ifd. Geschäftstätigkeit	-40
Auszahlungen für Investitionen ins AV	-640
Cf aus Investitionstätigkeit	-640
Abnahme des Finanzmittelfonds	-680

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel 2 zur Investitionstätigkeit: Die Investitionen in Sachanlagen belaufen sich im Jahr 2023 auf T€ 6.200 (vgl. Anlagespiegel). Von den Investitionen sind am Bilanzstichtag T€ 800 noch nicht bezahlt (vgl. „Verbindlichkeiten aus LuL“). Andererseits wurden im Berichtsjahr 2023 im Jahr 2022 nicht beglichene Beträge von T€ 600 bezahlt.
- Aufgabe: Ermitteln Sie den „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ des Jahres 2023
 - a) nach der „vereinfachten“ Methode
 - b) nach der „korrekten“ Methode!
- Lösung a):

vereinfachte Methode	
Auszahlungen für Investitionen ins AV (lt. Anlagespiegel)	-6.200
Cf aus Investitionstätigkeit	-6.200

KFR 2023	
Zunahme der Passiva	200
Cf aus Ifd. Geschäftstätigkeit	200
Auszahlungen für Investitionen ins AV (lt. Anlagespiegel)	-6.200
Cf aus Investitionstätigkeit	-6.200
Abnahme des Finanzmittelfonds	-6.000

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Lösung b):

korrekte Methode	
Auszahlungen für Investitionen ins AV (lt. Anlagespiegel)	-6.200
noch nicht bezahlt für 2023	+800
bezahlt in 2023 für 2022	-600
Cf aus Investitionstätigkeit	-6.000

KFR 2023	
Zunahme der Passiva	0
Cf aus lfd. Geschäftstätigkeit	0
Auszahlungen für Investitionen ins AV	-6.000
Cf aus Investitionstätigkeit	-6.000
Abnahme des Finanzmittelfonds	-6.000

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Beispiel 3 zur Investitionstätigkeit: Ein Wohngebäude mit einem Buchwert von T€ 120 wird zu T€ 200 veräußert. Der Buchgewinn beläuft sich folglich auf T€ 80. Der Kaufpreis wird erst im Folgejahr beglichen.

Posten	T€
Wohnbauten	-120
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	200
sonstige betriebliche Erträge (Buchgewinn)	80

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Lösung:

	vereinfachte Lösung T€	korrekte Lösung T€
Jahresüberschuss	80	80
Buchgewinn	-80	-80
Zunahme anderer Aktiva	-200	0
CF Ifd. Geschäftstätigkeit	-200	0
Einzahlungen Anlagenabgang	200	0
CF Investitionstätigkeit	200	0
Veränderung Finanz- mittelfonds	0	0

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Zusammenfassendes Beispiel: Ein Unternehmen wird im Jahr 2022 mit einer Kapitaleinlage von 100 gegründet. Im Jahr 2023 wird ein unbebautes Grundstück zu 60 erworben und mit dem Bau eines Mietshauses (für das Anlagevermögen) begonnen. Die angefallenen Baukosten von 20 waren am Abschlussstichtag noch nicht beglichen.
- Aufgabe: Erstellen Sie die Kapitalflussrechnung für das Jahr 2023!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.4 Kapitalflussrechnung

- Lösung:

Aktiva	2023	2022	Passiva	2023	2022
Anlagen im Bau	80	0	Eigenkapital	100	100
Bank	40	100	Verbindlichkeiten	20	0
	120	100		120	100

KFR 2023 („vereinfachte Lösung“)	
Jahresüberschuss	0
Zunahme Passiva	20
CF Ifd. Geschäftstätigkeit	20
Investitionen AV (lt. Anlagespiegel)	-80
CF Investitionstätigkeit	-80
zahlungswirksame Veränderung des FMF	-60
FMF 31.12.2022	100
FMF 31.12.2023	40

KFR 2023 („korrekte Lösung“)	
Jahresüberschuss	0
Zunahme Passiva	0
CF Ifd. Geschäftstätigkeit	0
Investitionen AV	-60
CF Investitionstätigkeit	-60
zahlungswirksame Veränderung des FMF	-60
FMF 31.12.2022	100
FMF 31.12.2023	40

Investitionen AV nur 60, da Baukosten (20) noch nicht bezahlt wurden!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.5 Vorschaurechnung

- Bei der Vorschaurechnung handelt es sich um eine Plan-Kapitalflussrechnung für das folgende Geschäftsjahr.
- Vorschaurechnung setzt detaillierte Kenntnisse der geplanten Aktivitäten des Unternehmens im Folgejahr voraus (vgl. u.a. Wirtschaftsplan).
- Vorschaurechnung wird nicht von sämtlichen Verbänden in den Prüfungsbericht aufgenommen.
- Hinweise des GdW:
 - Bei rein bestandsverwaltenden Unternehmen kann auf die Erstellung der Vorschaurechnung im Einzelfall verzichtet werden.
 - Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva werden nicht berücksichtigt.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.5 Vorschaurechnung

+/-	Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung (vor Tilgungen)
+/-	Ergebnis aus der Kapitaldisposition
+/-	sonstige prognostizierbare Ergebnisse (geldrechnungsmäßig)
+/-	Erhöhung/Verminderung der Vorlagen im Bauträgergeschäft
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit
-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen
+	Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens (Verkaufserlöse)
-	Auszahlungen für noch anfallende Kosten (Neubau- und Modernisierungstätigkeit, Grundstückskäufe, sonstige Investitionen)
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.5 Vorschaurechnung

-	Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen
+	Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, Grundstückskäufe, sonstige Investitionen
+	Einzahlungen aus Investitionszulage
+/-	Veränderung der Spareinlagen (nur bei Genossenschaften mit Spareinrichtung)
-	Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit
+	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode
=	Finanzreserve nach Fortrechnung

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.6 Kennzahlen

- wesentliche Kennzahlen der Finanzlage:

Kennzahl	Definition	Anmerkung
Cashflow	Jahresergebnis +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen +/- Veränderung langfristiger Rückstellungen +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen bzw. Erträge	Betrag des Geldzuflusses, den das Unternehmen im Berichtsjahr erwirtschaftet hat
verfügbarer Cashflow	Cashflow - andere aktivierte Eigenleistungen (sofern nicht bereits bei der Ermittlung des Cashflow berücksichtigt) - planmäßige Tilgungen - Ausschüttungen	z.B. für Investitionen (Eigenanteil) oder (außerplanmäßige) Rückzahlung von Darlehen
Stichtagsliquidität	kurzfristiges Vermögen - kurzfristiges Fremdkapital	vgl. Liquiditätsstatus

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.6 Kennzahlen

- **Aufgabe:** Berechnen Sie folgende Kennzahlen aus dem Beispiel B.2.4 für das Jahr 2023 (Zeit: 15 Minuten):
 - Cashflow
 - verfügbarer Cashflow
 - Stichtagsliquidität
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seite 14

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3. Finanzlage

3.7 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Kommentierung zum **Liquiditätsstatus**
 - Überdeckung: Am 31. Dezember 2023 waren die langfristig gebundenen Vermögensgegenstände in vollem Umfang durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.
 - Unterdeckung: vgl. B.3.2
- Kommentierung der **Kapitalflussrechnung**
 - zum Teil schwierig, da Aussagen nicht immer eindeutig aus KFR ableitbar
 - Beispiel: Die für Investitionen erforderlichen Finanzmittel von T€ 1.000 wurden mit T€ 400 aus der Finanzierungstätigkeit und der Restbetrag aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung gestellt. Die darüber hinaus erwirtschafteten Mittel erhöhten den Finanzmittelbestand zum Ende des Jahres um T€ 150.
- Abschluss der Kommentierung = Aussage zur Ordnungsmäßigkeit der Finanzlage
 - Standard (bei Genossenschaften): „Die Finanzlage ist geordnet.“
 - Alternative: „Im Liquiditätsstatus wird eine Unterdeckung von T€ 4.400 ausgewiesen.“

- Zusammenfassung:

Ordnungsmäßigkeit der Finanzlage

Liquiditätsüberdeckung

Liquiditätsunterdeckung

grundsätzlich = ja

Ursachen können
geklärt werden = ja

Beschreibung von
Maßnahmen =
grundsätzlich nein

- Eine Aussage zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit während des Berichtsjahrs und bis zum Abschluss unserer Prüfung sollte nicht getroffen werden, da diese Aussage Zusatzuntersuchungen erforderlich macht, die wir in der Regel nicht durchführen.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.1 Bestandteile der Ertragslage

- **tabellarische Übersicht** (Hauptteil des Prüfungsberichts) (vgl. B.4.2)
- Analyse des Betriebsergebnisses nach Leistungsbereichen in Form einer **Deckungsbeitragsrechnung** (Anlage zum Prüfungsbericht) (vgl. B.4.4)
- Verteilung der nicht direkt zurechenbaren **Aufwendungen** bzw. **Erträge** auf die einzelnen Leistungsbereiche (Anlage zum Prüfungsbericht) (vgl. B.4.4)
- **Kennzahlen** (Anlage zum Prüfungsbericht) (vgl. B.4.5)
- **Kommentierung** (Hauptteil des Prüfungsberichts) (vgl. B.4.6)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.1 Bestandteile der Ertragslage



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Analyse des im Berichtsjahr erzielten Jahresergebnisses nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und Vergleich mit dem Vorjahresergebnis
- Darstellung des Jahresergebnisses in der Ertragslage:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis (= operatives Ergebnis)			
Beteiligungs- und Finanzergebnis			
Neutrales Ergebnis			
Ertragsteuern			
Jahresergebnis			

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

Ergebnis	Bestandteile	Anmerkung
Betriebsergebnis (BE)	sämtliche Posten der GuV, soweit nicht dem FE, dem NE bzw. den Ertragsteuern zuzurechnen („Negativabgrenzung“)	= operatives Ergebnis (spiegelt den Erfolg der nachhaltigen betrieblichen Tätigkeit wider)
Beteiligungs- und Finanzergebnis (FE)	<ul style="list-style-type: none">• Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, Ausleihungen sowie Zinsen• Zinsaufwendungen, soweit nicht anderen Ergebnissen zuzurechnen (z.B. Zinsen für Dauerfinanzierungsmitel = BE)	
Neutrales Ergebnis (NE)	periodenfremde sowie einmalige Erträge und Aufwendungen, u.U. Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung bzw. Bedeutung	<ul style="list-style-type: none">• keine Nachhaltigkeit• NE geht anderen Ergebnissen vor
Ertragsteuern	Körperschaftsteuer (einschl. Solidaritätszuschlag) sowie Gewerbesteuer des Berichtsjahrs	<ul style="list-style-type: none">• alternativ: sämtliche Ertragsteuern (also auch für Vorjahre)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Gründe der Darstellung eines Neutralen Ergebnisses:
 - Befreiung des BE von Beträgen, um die tatsächliche Ertragskraft eines Unternehmens während des Jahres zu zeigen (➔ „Nachhaltigkeit der wirtschaftlichen Tätigkeit“)
 - Befreiung des BE von Beträgen, um sich abzeichnende negative Entwicklungen der Ertragskraft rechtzeitig zu erkennen und darüber berichten zu können („Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen“)
 - Gewährleistung der Vergleichbarkeit des BE mit dem Vorjahr
- Bestandteile des Neutralen Ergebnisses (Beispiele):



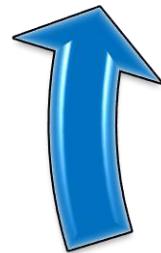
B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

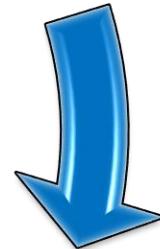
4.2 Tabellarische Übersicht

bei Änderungen von
Zuordnungen die
Vergleichszahlen des
Vorjahres ebenfalls
ändern (4)

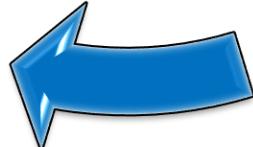
Zuordnung zu den
einzelnen Ergebnissen
ist nicht eindeutig
definiert und führt oft
zu Diskussionen (1)



wichtig: Zuordnung
nach gleichen
Grundsätzen
vornehmen, um
Vergleichbarkeit über
einen längeren
Zeitraum herzustellen
(3)



Mandantenwünschen
kann gefolgt werden,
sofern Zuordnung
vertretbar ist (2)



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Beispiel: Der Geschäftsführer der Wohnen GmbH wird im Jahr 2023 aufgrund rückläufiger Umsatzerlöse entlassen. Seine Abfindung beläuft sich auf T€ 500. Wie hoch ist das Betriebsergebnis im Jahr 2023?

	2023 T€	2022 T€
Umsatzerlöse	1.200	1.450
Aufwendungen (davon Abfindung Geschäftsführer)	1.500 500	1.000 0)
Jahresergebnis	-300	450

- Lösung: Das Betriebsergebnis des Jahres 2023 beläuft sich auf T€ 200. Die Abfindung an den Geschäftsführer (T€ 500) wird dem „Neutralen Ergebnis“ zugeordnet, da es sich um einen einmaligen Aufwand handelt.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Technik der Erstellung:

GuV-Posten	Ausweis T€	Betriebs- ergebnis T€	Finanz- ergebnis T€	Neutrales Ergebnis T€	Ertrag- steuern T€
Umsatzerlöse					
BVÄ					
aktivierte EI					
sbE					
Jahresergebnis					



Weitere Verteilung auf einzelne Leistungsbereiche sowie nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bzw. Erträge!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Zuordnung zu den einzelnen Bereichen:

GuV	BE	FE	NE	Ertragsteuern
Umsatzerlöse	X		(X)	
BVÄ	X			
Eigenleistungen	X			
sbE	X		(X)	
Aufwendungen für bezogene LuL	X		(X)	
Personalaufwand	X		(X)	
Abschreibungen	X		(X)	
sbA	X		(X)	
Beteiligungserträge		X	(X)	
Erträge aus anderen WP und Ausleihungen des FAV		X	(X)	
Zinserträge		X	(X)	
Abschreibungen auf Finanzanlagen und WP des UV		(X)	X	
Zinsaufwand	X	X	(X)	
Ertragsteuern			(X)	X
sonstige Steuern	X		(X)	
Jahresergebnis				

Die Zuordnung zu den einzelnen Bereichen hat auf Basis der Informationen zu erfolgen, die Sie im Rahmen der Jahresabschlussprüfung erlangt haben und die insoweit konsistent mit dem Prüfungsbericht sind!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.2 Tabellarische Übersicht

- Darstellung im Prüfungsbericht:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus			
Hbw (einschl. BVÄ)	120	110	10
Verkauf von Grundstücken	10	8	2
Andere betriebliche Erträge	30	28	2
Betriebsleistung	160	146	14
Aufwendungen für			
Hbw	-80	-65	-15
Verkaufsgrundstücke	-3	-2	-1
Personalaufwand	-10	-11	1
Abschreibungen (planmäßig)	-30	-28	-2
Andere betriebliche Aufwendungen	-20	-24	4
Zinsaufwendungen	-10	-10	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-153	-140	-13
Betriebsergebnis	7	6	1
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3	2	1
Neutrales Ergebnis	7	1	6
Ertragsteuern	-8	-7	-1
Jahresüberschuss	9	2	7

Jahresergebnis

Betriebsergebnis

Beteiligungs- und
Finanzergebnis

Neutrales
Ergebnis

Ertragsteuern

verteilt auf
Leistungsbereiche

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

- **Aufgabe:** Erstellen Sie die tabellarische Übersicht für das Jahr 2023 anhand der Ihnen vorliegenden Informationen (Zeit: 30 Minuten)!
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 15 bis 18
- GuV der IMMO GmbH für das Jahr 2023:

	2023	2022
Umsatzerlöse	215	175
BVÄ	-30	20
sonst. betriebliche Erträge	100	85
Aufw. Hausbewirtschaftung	50	50
Aufw. Verkaufsgrundstücke	5	30
Personalaufwand	25	20
Abschreibungen	50	45
sonst. betriebliche Aufwendungen	30	25
Zinsaufwendungen	35	30
sonstige Steuern	10	10
Jahresüberschuss	80	70

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

- Informationen zur GuV:

Posten	2023	2022
Umsatzerlöse		
Hbw	175	175
(davon Sollmieten	110	107)
Verkaufsgrundstücke	40	0
BVÄ		
Verkaufsgrundstücke	-40	0
unfertige Leistungen (Bk/Hk)	10	20
sonst. betriebliche Erträge		
davon aus Verkauf von Wohnbauten	60	0
davon frühere Jahre	5	15
davon Übriges	35	70

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

- Informationen zur GuV:

Posten	2023	2022
sonst. betriebliche Aufwendungen		
davon Verwaltungskosten	27	25
davon Aufwendungen frühere Jahre	3	0
Zinsaufwendungen		
davon Abschreibung GBK	5	5
davon Dauerfinanzierung Wohnbauten	30	25
sonstige Steuern		
davon Grundsteuer	9	9
davon Kfz-Steuer	1	1

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.1 Grundlagen

- Betriebsergebnis wird anhand einer Deckungsbeitragsrechnung (DB) auf einzelne Leistungsbereiche verteilt
- DB I: Den einzelnen Leistungsbereichen direkt zurechenbare Erlöse bzw. Erträge werden ihnen unmittelbar zuordenbare Aufwendungen gegenübergestellt!
- DB II: Summe DB I abzüglich nicht unmittelbar zurechenbare Aufwendungen (i.d.R. Personal- und Sachkosten)/Erträge als „Kostenblock“ (Variante a) oder weitere (BAB-) Verteilung auf die einzelnen Leistungsbereiche (Variante b)
- Variante a: DB II ohne (BAB-) Verteilung (→ „Kostenblock“)

	LB 1	LB 2	LB 3	Summe
DB I	30	20	50	100
abzgl. Kostenblock	-	-	-	-80
DB II	-	-	-	20
Betriebsergebnis	-	-	-	20

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 4. Ertragslage
 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
 4.4.1 Grundlagen

- Variante b: DB II mit (BAB-) Verteilung

	LB 1	LB 2	LB 3	Summe
DB I	30	20	50	100
BAB-Verteilung	-30	-10	-40	-80
DB II	0	10	10	20
Betriebsergebnis	-	-	-	20

- **Besonderheit unserer Berichte:** i.d.R. werden auch die Personal- und Sachkosten anhand eines seitens des Unternehmens erstellten Betriebsabrechnungsbogens vollständig auf die einzelnen Leistungsbereiche verrechnet (Variante b kommt also zur Anwendung)
- Zweck:
 - Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einzelner Leistungsbereiche
 - Identifikation unrentabler (defizitärer) Leistungsbereiche

- Verteilung des BE auf Leistungsbereiche:

Schritt	to do	Gliederung
1	Festlegung von Leistungsbereichen	B.4.4.1
2	Zuordnung von Umsatzerlösen/Erträgen und der ihnen direkt zurechenbaren Aufwendungen zu den einzelnen Leistungsbereichen = Deckungsbeitragsrechnung I	B.4.4.2
3	Verteilung der nicht direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten bzw. Erträge auf die einzelnen Leistungsbereiche anhand eines Betriebsrechnungsbogens = Deckungsbeitragsrechnung II	B.4.4.3

- **1. Schritt:** Festlegung von Leistungsbereichen



- **2. Schritt:** Zuordnung von Umsatzerlösen/Erträgen und Aufwendungen zu den einzelnen Leistungsbereichen mittels direkter Zurechnung (**Deckungsbeitrag I**)
- Technik:
 - mittels Excel-sheet
 - linke Spalte: GuV-Posten sowie Zahlen des Betriebsergebnisses (vgl. B.4.2)
 - Aufteilung des Betrags des jeweiligen Postens der GuV (Betriebsergebnis) auf die Folge-Spalten
 - Folgespalten: einzelne Leistungsbereiche sowie nicht direkt zurechenbare Personal- und Sachkosten bzw. Erträge
- In der Prüfungspraxis erfolgt die Aufteilung auf die einzelnen Leistungsbereiche bzw. die nicht direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten/Erträge unmittelbar bei der Verteilung der einzelnen Beträge der GuV-Posten (vgl. B.4.2).

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.2 Deckungsbeitragsrechnung I

- Beispiel:

GuV	Ausweis	Betriebs-ergebnis	davon Hbw	davon Bau-träger	davon nicht direkt zurechenbare Personal- und Sachkosten/ Erträge T€	Finanz-ergebnis	Neutrales Ergebnis
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
UE Hbw	1.200	1.200	1.200				
UE Verkaufsgrdst.	500	500		500			
BVÄ	100	100	80	20			
Aufw. Hbw	450	450	450				
Aufw. Verkaufsgrdst.	250	250		250			
Personalaufwand	200	140			140		60
Abschreibungen	420	350	340		10		70
sonstige betr. Aufw.	120	80	20		60		40
Zinsaufwand	210	180	160	20		30	
sonstige Steuern	60	60	50		10		
Jahresüberschuss	90	290	260	250	-220	-30	-170

= DB I

= BE

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 4. Ertragslage
 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
 4.4.2 Deckungsbeitragsrechnung I

- Ergebnis:

Leistungsbereich	T€
Hbw	260
Bauträger	250
= DB I	510
nicht direkt zurechenbare Personal- und Sachkosten bzw. Erträge	-220
= DB II (= BE)	290

- beachte: obwohl Personal- und Sachkosten grundsätzlich nur indirekt (über Schlüssel) den einzelnen Leistungsbereichen zugerechnet werden können, werden einige Kosten direkt verteilt, z.B.:
 - Löhne für Hausmeister, soweit im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abrechenbar = Betriebskosten
 - Löhne für Regiehandwerker = Instandhaltungskosten

- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 4. Ertragslage
- 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
- 4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II

3. Schritt: Verteilung der bisher nicht direkt zugerechneten Personal- und Sachkosten bzw. Erträge auf die einzelnen Leistungsbereiche

Ermittlung der nicht direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten bzw. Erträge
(1)

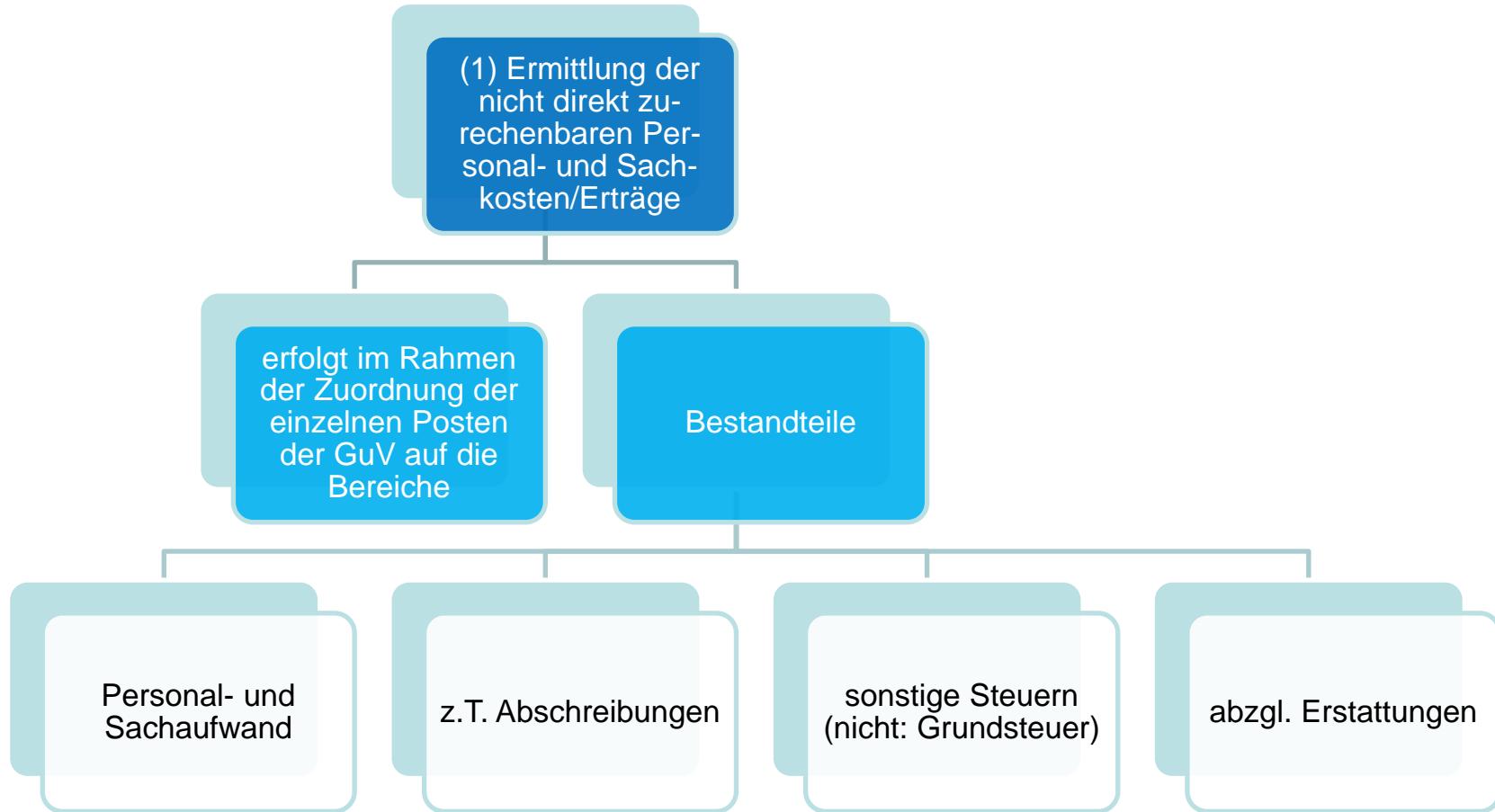
Zuordnung der Personal- und Sachkosten/Erträge auf die einzelnen Leistungsbereiche mittels Betriebsabrechnungsbogen (BAB)
(2)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 4. Ertragslage
 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
 4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II

- Deckungsbeitrag II = Summe Deckungsbeiträge I nach Zuordnung der bisher nicht verteilten Personal- und Sachkosten bzw. Erträge auf die jeweiligen Leistungsbereiche (= Variante b)
- Beispiel:

Leistungsbereich	Hbw T€	Bauträger T€	Summe T€
DB I	260	50	310
BAB-Verteilung	-160	-60	-220
DB II	100	-10	90
Betriebsergebnis	-	-	90

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
4. Ertragslage
4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II



B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
4. Ertragslage
4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II

- Erläuterungen:

Posten	Bestandteile
Sachaufwand	z.B. EDV-Kosten, Büromaterial, Raumkosten, Reisekosten, Bewirtungskosten, Kosten der Prüfung, Verbandsbeiträge (vgl. „sonstige betriebliche Aufwendungen“)
Abschreibungen	auf immaterielle Vermögensgegenstände, BuG sowie eigengenutztes Verwaltungsgebäude des Unternehmens
sonstige Steuern	z.B. Kfz-Steuer, Umsatzsteuer für Nutzung von Firmen-Pkw
Erstattungen	Erstattungen, die – aufgrund des Bruttoausweises in der GuV – nicht mit den entsprechenden Aufwendungen saldiert wurden (z.B. Erstattungen vom Arbeitsamt oder der Krankenkasse) (vgl. „sonstige betriebliche Erträge“)

- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 4. Ertragslage
- 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
- 4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II

(2) Zuordnung der nicht direkt zugeordneten Personal- und Sachkosten auf die einzelnen Leistungsbereiche mittels BAB

Verteilung erfolgt auf der Grundlage von

Kriterien für die Verteilung

Schätzungen

Erfahrungssätzen

Zeitaufzeichnungen

anderen Maßstäben

geeigneter Verteilungsmaßstab

Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr sollte – bei gleichen Verhältnissen – gewährleistet sein (also keine willkürliche Verteilung)

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 4. Ertragslage
 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
 4.4.3 Deckungsbeitragsrechnung II

- Zusammenfassung:

	Betriebsergebnis		
Leistungsbereich	Hbw	Bauträger	Betreuung
DB I	Erlöse/Erträge		
	abzgl. direkt zurechenbare Aufwendungen	dto.	dto.
Verteilung der Personal- und Sachkosten auf die einzelnen Leistungsbereiche (mittels BAB)			
DB II (= BE)	x	y	z

- Kritik an der DB-Rechnung II:
 - Verteilung auf die einzelnen Leistungsbereiche mittels BAB zum Teil nicht nachvollziehbar (da es an geeigneten Erfassungs- bzw. Zuordnungskriterien mangelt), z.B. 7 % der Instandhaltungskosten im Leistungsbereich der Hbw
 - defizitäre Bereiche (z.B. Verwaltungsbetreuung) werden oft „schön“-gerechnet, um keine Fehlbeträge auszuweisen (Hinweis: Drohverlustrückstellung)
 - die dem „Unterbereich“ Verwaltung der Hausbewirtschaftung zugeordneten Kosten ergeben sich als Residualgröße (→ starke Schwankungen möglich)

- Kosten des Leistungsbereichs „Hausbewirtschaftung“ werden weiter unterschieden in folgende „Kosten-Unterbereiche“:
 - Verwaltungskosten (Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes)
 - Instandhaltungskosten
 - Betriebskosten
- Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit = Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung/Anzahl Bewirtschaftungseinheiten
- Bewirtschaftungseinheit: 1 Wohnung = 1 Gewerbeeinheit = 7 (bzw. 3) Garagen

- **Hintergrund:** Vergleich der Verwaltungskosten des Unternehmens mit den gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) im Rahmen der Ermittlung der Kostenmiete ansetzbaren Beträge. Diese dürfen gegenwärtig jährlich höchstens mit € 343,69 je Wohnung bzw. € 44,83 je Garage berücksichtigt werden.
- **Beispiel:** Die dem Unterbereich „Verwaltung“ der Hausbewirtschaftung zugeordnete Personal- und Sachkosten belaufen sich auf T€ 120. Bewirtschaftet werden 300 WE, 12 GE sowie 140 GA (also 332 Bewirtschaftungseinheiten). Der Verwaltungskostensatz beträgt € 361,45 je Bewirtschaftungseinheit.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
4. Ertragslage
4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten

- **Beispiel:** Die Wohnraum GmbH bewirtschaftet am 31. Dezember 2023 einen eigenen Bestand von 420 WE, 4 GE sowie 230 GA. Sie ist darüber hinaus im Bauträgergeschäft aktiv.
- Die bisher unverteilten Aufwendungen bzw. Erträge stellen sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

	T€
Personalaufwand	400
Sachaufwand	220
Abschreibungen auf IVG und BuG	40
Kfz-Steuer	5
	665
abzgl. Erstattungen vom Arbeitsamt	-25
	640

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten

- Vom Personalaufwand sind Hausmeisterlöhne von T€ 60 sowie Löhne der Regiehandwerker von T€ 70 unmittelbar dem Bereich Hbw (Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten) zuzurechnen.
- Nach dem BAB der GmbH entfallen 30 % des verbleibenden Gesamtaufwands auf den Bauträgerbereich.
- Der der Instandhaltung zurechenbare Betrag beläuft sich auf 7 % der angefallenen Instandhaltungskosten von T€ 1.200. Dem Bereich Betriebskosten werden T€ 30 zugeordnet.
- **Aufgabe:** Nehmen Sie eine Zuordnung auf die einzelnen Leistungsbereiche des Unternehmens vor und ermitteln Sie im Anschluss daran die Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit. (Zeit: 15 Minuten)
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 19 bis 21

- **Aufgabe:** Erstellen Sie eine Deckungsbeitragsrechnung II anhand der Zahlen aus dem Beispiel B.4.3 für das Jahr 2023, d.h., es sind zu erstellen:
 - DB I
 - Verteilung Personal- und Sachkosten
 - DB II
- Zusatzinformationen (Verteilung Personal- und Sachkosten):
 - Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit T€ 15 eine Erstattung vom Arbeitsamt. Der Restbetrag entfällt auf die Hbw.
 - Die Personal- und Sachkosten entfallen zu 80 % auf die Hbw und zu 20 % auf den Bauträgerbereich.
- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seiten 22 und 23 (Zeit: 40 Minuten)

- B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 4. Ertragslage
- 4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
- 4.4.7 Zusammenfassung

Betriebsergebnis

Leistungsbereich Hbw
(Bk, Inst, Verwaltung)

Leistungsbereich
Bauträger

Leistungsbereich
Verwaltungsbetreuung

Leistungsbereich
sonstiges

DB I – Kosten lt. BAB =
DB II

DB I – Kosten lt. BAB =
DB II

DB I – Kosten lt. BAB =
DB II

DB I – Kosten lt. BAB =
DB II

Für den „Unterbereich“ Verwaltung der Hbw werden zusätzlich Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit ermittelt!

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.5 Kennzahlen

- wesentliche Kennzahlen der Ertragslage:

Kennzahl	Definition	Anmerkung
Eigenkapitalrentabilität (%)	Jahresergebnis vor Ertragsteuern (T€)/ Eigenkapital (T€)	bilanzielles und nicht tatsächliches Eigenkapital
Gesamtkapitalrentabilität (%)	Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen (T€)/Bilanzsumme (T€)	durch Hinzurechnung der Fremdkapitalzinsen werden Unterschiede in der Kapitalstruktur eliminiert
Sollmieten (€/qm/mlt.)	Sollmieten (T€)/Wohn- und Nutzfläche (qm)/12 Monate	Vergleich mit Marktmiete gemäß Mietspiegel
Instandhaltungskosten (€/qm/p.a.)	Instandhaltungskosten (T€)/Wohn- und Nutzfläche (qm)	Istkosten erhöht um Personal- und Sachkosten abzgl. Vers. Erstattungen
Verwaltungskosten der Hbw (€/VE)	Verwaltungskosten (T€)/Anzahl der Verwaltungseinheiten	Kritik: unterschiedliche Methoden der Ermittlung
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (%)	Anzahl der leerstehenden Einheiten/Anzahl der Verwaltungseinheiten	marktbedingt vs. strategisch gewollt (geplanter Abbruch/Modernisierung)
Fluktuationsquote (%)	Anzahl der Wohnungskündigungen/ Anzahl der Verwaltungseinheiten	Vorteile: Wohnung kann renoviert werden, Miete kann erhöht werden Nachteile: Verwaltungsaufwand, Instandhaltungskosten

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.5 Kennzahlen – Beispiel AR-Vortrag

	2022	2021	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2022
Jahresüberschuss (T€)	1.856	922	962	1.641	1.340	--
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,9	1,8	1,9	2,7	2,4	2,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,6	1,7	1,8	3,3	2,7	3,4
Sollmieten (T€)	14.439	14.322	13.927	13.565	13.495	--
Sollmieten (€/qm/mlt.)	5,48	5,43	5,28	5,15	5,12	5,30
Instandhaltungskosten (€/qm/mlt.)	32,26	36,42	35,28	29,90	30,85	21,45
Verwaltungskosten je Einheit (€/VE)	515	494	492	500	503	531
Erlösschmälerungen Sollmieten (T€)	54	46	58	52	42	--
Leerstandsquote am Bilanzstichtag (%)	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	1,1
Fluktuationsquote(%)	6,0	5,3	6,2	5,5	5,9	7,7

- **Aufgabe:** Berechnen Sie folgende Kennzahlen aus den Beispielen B.2.4 sowie B.4.3 für das Jahr 2023:

- Gesamtkapitalrentabilität
- Eigenkapitalrentabilität

Zeit: 5 Minuten

- Vgl. Skript „Aufgaben“, Seite 24

Kommentierung

Betriebs-
ergebnis

Finanz-
ergebnis

Neutrales
Ergebnis

Ertrag-
steuern

Kommentierung
der Ergebnisse
der einzelnen
Leistungsbereiche

Tabelle

Tabelle

Kommentierung

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.6 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Beispiel: Zum Betriebsergebnis von T€ 750 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung (Anlage 12) folgende Leistungsbereiche beigetragen (vgl. im Einzelnen auch Anlage 11):

Leistungsbereich	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	720	690	30
Bauträgergeschäft	50	20	30
Verwaltungsbetreuung	-20	-20	0
Betriebsergebnis	750	690	60

- Darstellung insbesondere wesentlicher Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
- Beispiel: Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 30 auf T€ 720 erhöht. Ursächlich für die Verbesserung des Ergebnisses waren insbesondere um T€ 20 geringere Instandhaltungskosten sowie um T€ 6 gestiegene Sollmieten.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.6 Kommentierung im Prüfungsbericht

Das Ergebnis wurde erzielt bei Verwaltungskosten von € 680,00 (Vorjahr: € 676,00) je Einheit und Instandhaltungskosten von €/qm 22,75 gegenüber €/qm 25,14 im Vorjahr.

Die Verbesserung des Ergebnisses im Bauträgerbereich um T€ 40 resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Berichtsjahr 12 Objekte gegenüber 5 Objekten den Erwerbern übergeben werden konnten.

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.6 Kommentierung im Prüfungsbericht

- Sofern das Betriebsergebnis über einen längeren Zeitraum negativ ist oder sich anhand vorliegender Wirtschaftspläne abzeichnetet, dass es künftig über einen längeren Zeitraum negativ sein wird, sind Überlegungen anzustellen, ob in der Vorwegberichterstattung des Prüfungsberichts unter dem Punkt „Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen“ hierzu etwas ausgeführt werden muss.
- Schlusssatz: Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2024 bei Fremdausgaben für die Instandhaltung von T€ 1.200 ein Jahresüberschuss von T€ 280 erwartet. (Dieser Schlusssatz wird von uns seit ca. 4 Jahren nicht mehr geschrieben!)
- Gesamtaussage zur Ertragslage?
 - in der Regel keine Aussage (wie z.B.: „Die Ertragslage ist geordnet“)
 - möglich: „Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich beeinflusst durch hohe Leerstandskosten oder durch hohe Instandhaltungskosten oder ...“

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

+

viel Erfolg bei der Klausur!!

LEGENDE

Ak/Hk	= Anschaffungs-/Herstellungskosten
AktG	= Aktiengesetz
AV	= Anlagevermögen
BAB	= Betriebsabrechnungsbogen
BE	= Betriebsergebnis
Bk/Hk	= Betriebs-/Heizkosten
BS	= Bilanzsumme
BuG	= Betriebs- und Geschäftsausstattung
BV	= Berechnungsverordnung
BVÄ	= Bestandsveränderung
BW	= Buchwert
CF	= Cashflow
DB	= Deckungsbeitrag
DRS	= Deutscher Rechnungslegungsstandard

LEGENDE

DVFA/SG	= Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach-Gesellschaft
EK	= Eigenkapital
EI	= Eigenleistungen
E-Lage	= Ertragslage
E-Teil	= Erläuterungsteil
FAV	= Finanzanlagevermögen
FE	= Finanzergebnis
F-Lage	= Finanzlage
FMF	= Finanzmittelfonds
FormblattVO	= Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
GA	= Garagen
GBK	= Geldbeschaffungskosten
GdW	= Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GE	= Gewerbeeinheiten

LEGENDE

GenG	= Genossenschaftsgesetz
GewSt	= Gewerbesteuer
GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GoB	= Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
GuV	= Gewinn- und Verlustrechnung
Hbw	= Hausbewirtschaftung
HGB	= Handelsgesetzbuch
IDW	= Institut der Wirtschaftsprüfer
InsO	= Insolvenzordnung
IVG	= Immaterielle Vermögensgegenstände
JA	= Jahresabschluss
JÜS/JFB	= Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
KFR	= Kapitalflussrechnung
KI	= Kreditinstitut
KSt	= Körperschaftsteuer

LEGENDE

LB	= Leistungsbereich
mtl.	= monatlich
NE	= Neutrales Ergebnis
PS	= Prüfungsstandard
RAP	= Rechnungsabgrenzungsposten
RL	= Rücklagen
Rst	= Rückstellungen
sbE	= sonstige betriebliche Erträge
sbA	= sonstige betriebliche Aufwendungen
VFE-Lage	= Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
UE	= Umsatzerlöse
UV	= Umlaufvermögen
VG	= Vermögensgegenstand
V-lage	= Vermögenslage
WE	= Wohneinheiten
WP	= Wertpapiere