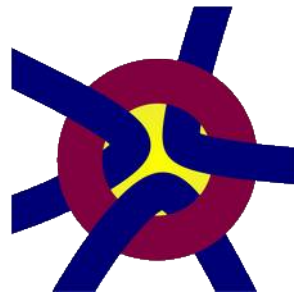




## JUP

V 1.2



15. Februar 2025

Clareon GmbH  
Reuterstraße 23  
D-76275 Ettlingen

[www.Clareon.de](http://www.Clareon.de)  
[Info@Clareon.de](mailto:Info@Clareon.de)



*Alles, was ein Mensch sich vorzustellen vermag,  
werden andere Menschen verwirklichen können.*

JULES VERNE





# Inhalt

1	Einleitung .....	7
2	Voraussetzungen .....	9
2.1	<i>JUP für einen Anwender (Einbenutzerbetrieb)</i> .....	9
2.2	<i>JUP für viele Anwender (Mehrbenutzerbetrieb)</i> .....	9
3	Funktionen .....	11
3.1	<i>Kontenrahmen und Kontenplan</i> .....	11
3.2	<i>Datenimport</i> .....	11
3.3	<i>Vortrag auf künftige Jahre</i> .....	12
3.4	<i>Projekte</i> .....	12
3.5	<i>Geplante Abschlüsse</i> .....	13
3.6	<i>Kennzahlen</i> .....	13
3.7	<i>Ergebnisse</i> .....	13
3.8	<i>Vergleich von Abschlüssen</i> .....	13
4	Nutzen .....	15
5	Fazit .....	17
	Literaturliste .....	19
	Abkürzungen und Definitionen .....	21
	Abbildungsverzeichnis .....	27
	Stichwortverzeichnis .....	29





# 1

## Einleitung

Um Vorsorge zu treffen, erstellen alle Unternehmen – so auch die Wohnungsbaugenossenschaften – Zukunftsplanungen in Form von künftig zu erwartenden Jahresabschlüssen (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung), erstellen Kennzahlübersichten und Liquiditätsübersichten (Kapitalfluss oder englisch: cash flow).

Das genossenschaftliche Planungswesen kann durch moderne IT-Technik so gestaltet werden, dass auch für kleine und mittelgroße Genossenschaften der Einsatz nicht nur möglich, sondern auch leicht beherrschbar ist. Dies gilt für die Kosten der Lösung genau so wie für die Einarbeitungszeit. Ziel ist es den Verantwortlichen ein Werkzeug an die Hand zu geben, das ihnen leicht und vielleicht sogar spielerisch erlaubt unterschiedliche Szenarien mit den Daten ihrer Genossenschaft durchzurechnen. Ergebnisse solcher Planspiele sind fertig formatierte Berichte zu GuV, Bilanz, Kapitalfluss und Kenngrößen – also die Grundlagen für die Zukunftsplanung sowie Beschlussvorlagen für den Aufsichtsrat oder andere Gremien sowie Banken, falls eine Finanzierung zur Projektrealisierung gewünscht wird.

Hierzu stellt JUP dem Anwender Funktionen zur Verfügung, mit denen er

- Kontenplan und Saldenliste aus seinem Buchhaltungssystem importiert,
- Automatisch gebildete Regeln für das Zusammenfassen von Konten prüft und ändert,
- Projekte (Maßnahmen, Vorgänge) anlegt und buchhalterisch modelliert,
- Szenarien aus ausgewählten Projekten bildet und durchrechnet,
- Jahresabschlüsse für künftige Jahre plant,
- Hinweise aus der Kennzahlanalyse erhält.

JUP reduziert den Aufwand für Einarbeitung durch Nutzen von vorhandenem Wissen des Anwenders:

- Der individuelle Kontenplan der jeweiligen Genossenschaft wird verwendet.
- Projekte sind durch Buchungen auf Konten realisiert.



- Ergebnisse werden als Excel-Tabellen exportiert.
- Wenige Konzepte werden durchgehend auch für komplexe Funktionen verwendet.



# 2

## Voraussetzungen

Das Planungswerkzeug JUP setzt für die Nutzung einen Windows-Rechner voraus. Für kleine Genossenschaften, in denen nur eine Person Zugriff auf JUP hat, sind das auch schon alle Voraussetzungen.

### 2.1 JUP für einen Anwender (Einbenutzerbetrieb)

Einfache System kommen ohne zusätzliche Hardware aus. Erforderlich ist ein Windows-PC auf dem JUP installiert werden kann. Damit kann JUP an einem Arbeitsplatz genutzt werden.

### 2.2 JUP für viele Anwender (Mehrbenutzerbetrieb)

Sollen mehrere Personen Zugriff auf JUP haben, so muss die zentrale JUP-Datenbank aus einem Rechnernetz erreichbar sein. Damit der Zugriff auch aus dem Home-Office erfolgen kann, ist eine sichere Umgebung mit einer Firewall erforderlich.

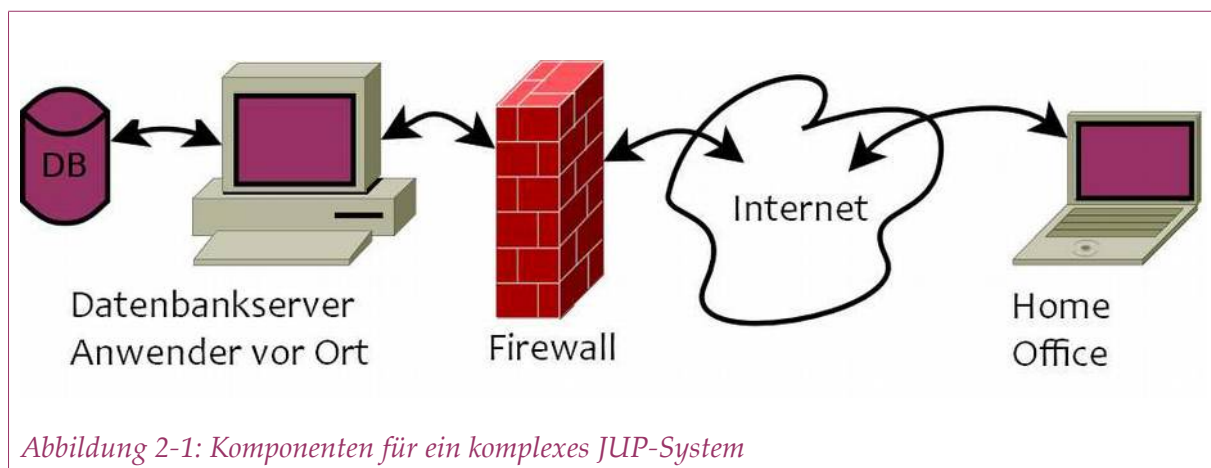


Abbildung 2-1: Komponenten für ein komplexes JUP-System



Die JUP-Datenbank wird dann auf einem Datenbankserver installiert. Dies kann eine zusätzliche Anwendung auf einem bestehenden Server-Rechner sein.



# 3

## Funktionen

JUP arbeitet nahtlos mit bestehenden Buchhaltungssystemen zusammen und nutzt diese zur Übernahme des Kontenplans und der Saldenliste der letzten Jahresabschlüsse.

### *3.1 Kontenrahmen und Kontenplan*

JUP kennt den Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft, wie ihn der GdW empfiehlt. Jede Genossenschaft nutzt den allgemeinen Kontenrahmen individuell und stellt sich einen eigenen Kontenplan zusammen. Dabei werden die Besonderheiten der eigenen Genossenschaft berücksichtigt.

JUP weiß aus dem Kontenrahmen, wie daraus Bilanz, GuV abgeleitet werden. Also welche Konten auf welche Position saldiert werden. Für den individuellen Kontenplan geht JUP davon aus, dass die Kontonummern zum allgemeinen Rahmen verträglich sind und die Dezimalklassifikation eingehalten ist. Abweichungen des individuellen Kontenplans vom allgemeinen Kontenrahmen können JUP bekannt gemacht werden. Damit weiß JUP für jede Gruppe des allgemeinen Kontenrahmens welche individuellen Konten hierzu gehören.

Werden zur Modellierung von Projekten (Vorgängen, Maßnahmen) weitere (Hilfs-)konten gewünscht, können diese innerhalb von JUP angelegt werden. Das neue Konto wird mit Name und Nummer (Saldo=0) angelegt sowie passend im Kontenrahmen verankert.

### *3.2 Datenimport*

JUP importiert den Kontenplan und alle Kontosalden aus allen gängigen Buchhaltungsprogrammen. Hierzu wird im Buchhaltungsprogramm ein Export der Konten mit Salden (Summen- und Saldenliste oder kurz SuSa) angestoßen. Diesen Export nutzen auch die Prüfer. Meist erzeugt der Export eine Excel- oder csv-Datei. JUP



kennt die Formate aller üblichen Buchhaltungssysteme und kann daher die exportierte Datei mit den Kontoständen importieren.

### 3.3 Vortrag auf künftige Jahre

JUP überträgt einen Jahresabschluss (GuV, Bilanz, Kapitalfluss) auf künftige Jahre. Dabei kann für jedes Konto eine Änderung angegeben werden:

- Faktor für eine Änderung (z.B. Erhöhung der Mieteinnahmen um 3%)
- Absoluter Betrag für eine Änderung (z.B. Verminderung der Abschreibung um 50.000 Euro, Betrag der Abschreibungen, die im letzten Jahr komplett abgeschrieben wurden).
- Absoluter neuer Betrag (z.B. Anlagen, Büroausstattung = 40.000 Euro für eine einmalige Anschaffung
- oder auch ganz allgemein durch eine Rechenvorschrift (Formel).

Wird nichts angegeben, übernimmt JUP den Saldo aus dem Vorjahr.

*In Planung:* Vorträge werden gleichmäßig auf alle Monate verteilt. Damit kann JUP dann Zwischenabschlüsse monats- und quartalsweise erstellen. Wird eine andere Verteilung des Gesamtsaldos über die Monate im Jahr gewünscht, kann eine Verteilregel angegeben werden, die jedem Monat den Anteil am Jahr zuordnet. Das ist für Nebenkosten-Endabrechnungen sinnvoll, damit die Kapitalflussrechnung dieses im Jahr einmalige Ereignis zeitrichtig berücksichtigen kann. Gleiches gilt für Grundsteuerzahlungen, die bisweilen nur ein einziges Mal im Jahr stattfinden und in diesem Monat dann einen erheblichen Abfluss flüssiger Mittel bedingen. Die monatsweise Berechnung ist optional.

### 3.4 Projekte

Was im neuen Jahr anders ist als im Vorjahr oder neu geplant wird, kann in Projekten definiert werden. Ein Projekt wird anhand seines Projektnamens identifiziert und umfasst alle Buchungen, die vom Projekt ausgelöst werden. Hierbei kommt es nicht auf jede einzelne spätere Buchung im Buchführungsprogramm an, sondern auf eine Zusammenfassung zu Änderungen an den Hauptkonten. Dabei ist es durchaus sinnvoll z. B. für ein Vorhaben „Investition in Wohnblock 4“ mehrere JUP-Projekte mit unterschiedlicher Finanzierung oder anderen Abweichungen anzulegen. Für jedes dieser Projekte, also für jede Finanzierungsart, kann dann ein Abschluss gerechnet werden und die Ergebnisse können verglichen werden. Hieraus sieht man dann, welche Auswirkungen im Abschluss welche Finanzierungsart auslöst.



### 3.5 Geplante Abschlüsse

JUP erstellt geplante Jahresabschlüsse (optional auch Monats- oder Quartalsabschlüsse) ausgehend von den aus dem Vorjahr übernommenen Kontensalden (mit Änderungen) sowie der Menge der ausgewählten Projekte. Da aus der Menge aller Projekte für den Abschluss eine Teilmenge ausgewählt werden kann, sind Abschlüsse für unterschiedliche Szenarien berechenbar und danach können die Ergebnisse verglichen werden.

JUP wird beim Berechnen eines Abschlusses auf mögliche Probleme aufmerksam machen z. B. durch entsprechende Kennzeichnung des Kontos und Saldos.

Weiter berechnet JUP auch alle relevanten Kennzahlen, um es dem Anwender leichter zu machen, sich ein genaues Bild des Jahresabschlusses zu machen. Auch hier werden Kennzahlen mit Werten, die Aufmerksamkeit oder Änderung erfordern hervorgehoben.

### 3.6 Kennzahlen

In der Wohnungswirtschaft sind diverse Kennzahlen gängig. Diese werden einerseits von den Banken zur Analyse der Kreditwürdigkeit und andererseits vom Verband zwecks zielgerichteter Prüfung verwendet. JUP kennt viele dieser Kennzahlen. Darüber hinaus kann der Anwender eigene Kennzahlen definieren und sich eigene Listen von Kennzahlen zusammenstellen.

### 3.7 Ergebnisse

Alle berechneten Ergebnisse (Abschlüsse, Kennzahlanalyse) können als fertig formatierte Excel-Tabelle exportiert werden. Damit kann der Anwender dann beliebig weiterarbeiten.

### 3.8 Vergleich von Abschlüssen

JUP kann berechnete Abschlüsse mit einem Namen versehen und speichern. Mehrere solche Abschlüsse können zu einem Vergleich kombiniert werden. Je nach Abweichung werden die entsprechenden Konten markiert, um den Anwender auf die interessanten Stellen des Vergleichs zu leiten.





# 4 Nutzen

Der Nutzen von JUP ergibt sich aus:

- abgesicherte Prognose zu den Auswirkungen von Entscheidungen auf künftige Jahresabschlüsse
- Planungswerkzeug zum Experimentieren
- Übernahme von Kontenplan und Kontensalden aus allen gängigen Buchhaltungsprogrammen
- Nutzung des betriebswirtschaftlichen Wissens des Nutzers
- Nutzung des bekannten, individuellen Kontenplans des Anwenders
- Modellierung von Vorgängen (Maßnahmen, Projekten) durch Angabe der Änderungen an Konten
- Einzelne Vorgänge können ein- bzw. ausgeschaltet werden, um rasch unterschiedliche Szenarien durchzurechnen.
- Aussagekräftige Ergebnisse (GuV, Bilanz, Kapitalfluss, Kennzahlen)
- Kennzeichnung aller Positionen in Ergebnissen, die Aufmerksamkeit oder Änderungen geboten erscheinen lassen

Dem steht vergleichsweise wenig gegenüber:

- Lizenzkosten
- Zeitaufwand für Einarbeitung und Nutzung





# 5

## Fazit

Es ist für jede Wohnungsbaugenossenschaft wichtig, sich mit den Auswirkungen von Entscheidungen zu beschäftigen. JUP ist eine einfach handhabbare Lösung zur buchhalterischen Modellierung von Vorgängen, um die Auswirkungen von Entscheidungen darzustellen (Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Kapitalfluss, Kennzahlen). Dies ist eine unverzichtbare Grundlage zur Prüfung von Maßnahmen auf Durchführbarkeit und Rentabilität. Die Ergebnisse bereiten die Entscheidungsfindung in den (Aufsichts-) Gremien vor.





# Literaturliste

**Clareon:** *Briefwahl neu gedacht – umfassend, zuverlässig und schnell wie die Supermarktkasse.* Broschüre zur Briefwahlsoftware BAS, Clareon GmbH, 2023.

**GdW:** *Seminar Sachkundenachweis von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG).* GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2016,2017

**Ursula Hennes, Rolf Pflüger, Martin Unterrainer, Barbara Muggenthaler, Andrea Schwärzel, Hans Maier:** *Fortbildung: Zertifizierter Aufsichtsrat für die Wohnungsgenossenschaften.* AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, 2018.

**OpenCV:** *Graphikbibliothek zur Bilderkennung*

**Ellwanger, Wolfram:** *Kommunikationspsychologie.* Vorlesungsskriptum, Universität Karlsruhe, 1985.

**Renner, Paul:** *Die Kunst der Typographie.* Frenzel und Engelbrecher, 1939.





# Abkürzungen und Definitionen

Im Folgenden werden meist technische Begriffe definiert, die im Zusammenhang mit JUP, dem Planungswerkzeug für Genossenschaften, wichtig sind.

- Administrator** Anwender mit weitreichenden Berechtigungen, beispielsweise auch zur Konfiguration.
- Anwender** Oberbegriff für alle Nutzer einer Anwendung. Dies sind beispielsweise Mitglieder, Mitarbeiter oder Administratoren.
- Apache** Frei verfügbarer Web-Server
- Authentifizierung** Prüfung wer sich am System anmeldet  
Häufig wird hierzu ein Name und ein Kennwort verwendet. Bisweilen reicht ein individueller Zugangskode. Oft gibt es eine Zwei-Faktor-Authentifizierung, bei der ein weiteres Merkmal des Anwenders berücksichtigt wird, beispielsweise ein Kode, der per E-Mail übermittelt wurde. Dann ist man sicher, dass der Anwender Zugriff auf E-Mails hat, die an die beim Anbieter gespeicherte E-Mail-Adresse gehen.
- BAS** Software zur Unterstützung von Briefwahlen  
Insbesondere die Wahlausweisprüfung und die Kreuzerken-  
nung auf Stimmzetteln wird mit einer Kamera unterstützt und geht schnell wie an der Supermarktkasse.
- Bericht** Ergebnis einer Auswertung in Form einer Excel-Tabelle. Clareon nutzt diese Technik, weil sie allgemein bekannt und verbreitet ist, die Ergebnisse einerseits druckfertig formatiert sind und andererseits trotzdem weiterverarbeitet werden können. Spezielle Berichte können auch Ergebnisprotokolle oder Niederschriften sein.
- Bilanz** Die Bilanz stellt Vermögen und Kapital eines Unternehmens gegenüber. Teil des Jahresabschlusses
- cashflow** Englische Bezeichnung für den Kapitalfluß (siehe dort).
- CGI** Common Gateway Interface  
Schnittstelle für den Datenaustausch zwischen einem Web-Server und einer Anwendung



<b>Cloud</b>	engl. Wolke Alternative Bezeichnung für das Internet.
<b>Cloud-Dienst</b>	Ein übers Internet verfügbarer Dienst, also eine Anwendung, die man übers Internet nutzt, ohne sie selbst zu haben.
<b>Datenbank</b>	Programm zur strukturierten Speicherung und zum verknüpften Abrufen von Daten. Beispiele: Oracle DB, MySQL, Microsoft SQL-Server, Firebird.
<b>DB</b>	Abkürzung für Datenbank
<b>DoS</b>	engl. Denial of Service, dt. Dienstverweigerung Ein Web-Server ist aufgrund von übermäßig vielen Anfragen funktionsunfähig. Man spricht dann von einem Überlastungsangriff.
<b>DSGVO</b>	Datenschutz-Grundverordnung Regelwerk für den Umgang insbesondere mit personenbezogenen Daten.
<b>E-Mail</b>	engl. Elektronische Post. Nachbildung der Briefpost mittels IT-Technik. Im Unterschied zur echten Briefpost, ist E-Mail nicht vor fremden, unbefugten Lesern geschützt. E-Mail ist offen wie eine Postkarte. E-Mails sind in der Regel nicht verschlüsselt.
<b>Fileserver</b>	EDV-System zur zentralen Speicherung von Dateien.
<b>Firewall</b>	EDV-System zur Kontrolle und Prüfung allen Datenverkehrs zwischen zwei Netzwerken. In der Regel zwischen dem internen Hausnetz und dem Internet.
<b>GuV</b>	Gewinn- und Verlustrechnung, Teil des Jahresabschlusses. Die GuV stellt Aufwände und Erträge gegenüber.
<b>Hardware</b>	Geräte (englisch, eigentlich Eisenwaren)
<b>HTML</b>	Hypertext Markup Language Formale Sprache zur Beschreibung von Internet-Inhalten (Seiten) einschließlich Formatierung (Anordnung, Schriftart, -größe, -farbe), Verweisen auf weitere Inhalte, Bilder etc.
<b>HTTP</b>	Hypertext Transfer Protokoll Übertragungsprotokoll für Internet-Inhalte (Seiten und Formularedaten). Schnittstelle zwischen Web-Server und Web-Browser.



<b>HTTPS</b>	Hypertext Transfer Protokoll Secure Sicheres HTTP, durch Ende-zu-Ende-Verschlüsselung der übertragenen Daten.
<b>IT</b>	Informationstechnik Technik zur elektronischen Datenverarbeitung (EDV), umfasst sowohl Geräte (Hardware) als auch Programme und Anwendungen (Software).
<b>JavaScript</b>	Programmiersprache, die meist innerhalb von Internetseiten verwendet wird.
<b>JUP</b>	Software zur Unterstützung der Planung zukünftiger Jahresabschlüsse (Bilanz, GuV, Kapitalfluss, Kennzahlenanalyse)
<b>Kapitalfluss</b>	Der Kapitalfluss zeigt alle Ein- und Auszahlungen zu einem bestimmten Vorgang (allgemeine Geschäftstätigkeit, Finanzierungen, Investitionen etc.). Es werden nur zahlungswirksame Vorgänge (also Geldbewegungen) nicht aber fiktive Vorgänge (Abschreibungen, Rückstellungen, etc) berücksichtigt.
<b>Kennzahl</b>	Aussagekräftige Zahl, die für einen bestimmten Teilaspekt Aufschluss über den Stand gibt. Zu jeder Kennzahl gibt es Wertebereiche, die „alles in Ordnung“ signalisieren. Werte außerhalb des Bereichs sollen zu besonderer Aufmerksamkeit leiten und Handlungsbedarf signalisieren. Beispiel: Eigenkapitalquote = Eigenkapital im Verhältnis zum gesamten Kapital. Ein Wert von über 30% wird gesunde Kapitalquote genannt.
<b>Klick</b>	Druck auf die Taste eines Zeigegeräts (beispielsweise einer Maus oder eines Touchpads).
<b>KPI</b>	Key Performance Indicator Englisch für Kennzahl
<b>Login</b>	Anmeldeprozedur eines Anwenders an einem EDV-System
<b>Maus</b>	Technisches Zeigegerät, das eigene Bewegungen auf dem Tisch registriert und meist eine oder mehrere Tasten hat. Es steuert meist einen Anzeigepunkt auf dem Bildschirm, der je nach Situation unterschiedlich dargestellt wird (Pfeil, Fadenkreuz, Textmarke etc.).
<b>Notebook</b>	mobiler Rechner, meist zum Aufklappen des Bildschirms. Unter der dann sichtbaren Tastatur ist in der Regel ein Tastfeld (engl. touchpad) als Mauseinsatz angebracht.



<b>online</b>	engl. Bedeutet wörtlich „an der Leine“ oder „am Kabel“. Der Begriff stammt aus der Zeit, als Verbindungen zwischen zwei Geräten grundsätzlich mit Kabeln hergestellt wurden. Online bedeutet dann, dass auch eine logische Verbindung besteht und Daten über das Kabel ausgetauscht werden können. Heute wird der Begriff auch für Funkverbindungen verwendet.
<b>PC</b>	Personal Computer Persönlicher Rechner (nicht Personalcomputer) im Gegensatz zu Großrechnern mit Terminals.
<b>Protokoll</b>	Regeln innerhalb einer Schnittstelle. Dies umfasst auch Anweisungen, Antworten, Datensätze, Zeitbedingungen etc.
<b>PWA</b>	Progressive Web Application Internet-Anwendung, die zwar im Web-Browser läuft, aber so aussieht und sich so verhält, wie wenn sie eine echte Anwendung wäre. Insbesondere sind in der Regel die Bedienelemente des Web-Browsers nicht sichtbar.
<b>Schnittstelle</b>	Beschreibung für den Datenaustausch zwischen Sendern und Empfängern
<b>Smartphone</b>	Mobiles Telefon mit graphischer Bedienoberfläche
<b>Software</b>	Anwendungen und Programme (Wortspiel zu Hardware)
<b>SQL</b>	Structured Query Language Strukturierte Abfragesprache. Wird verwendet, um mit einer Datenbank zu kommunizieren. Die Datenbankbeschreibungs- und Abfragesprache ist unabhängig vom Hersteller der Datenbank. Die Grundfunktionen sind tatsächlich herstellerübergreifend gleich. Spezielle Funktionen wie beispielsweise Datenbankprozeduren sind oft unterschiedlich implementiert.
<b>Tablet</b>	Rechner (Computer) der dünn wie ein Brettchen ist und fast nur aus einem Bildschirm besteht. Eingaben erfolgen durch Berühren des Bildschirms mit dem Finger.
<b>Tastfeld</b>	Eine berührungsempfindliche Fläche, die als Maus und Maustastensatz verwendet werden kann (engl. touchpad).
<b>Überlastungsangriff</b>	Ein Web-Server ist aufgrund von übermäßig vielen Anfragen überlastet und damit funktionsunfähig.
<b>Web</b>	Internet



- Web-Browser** Programm zur Kommunikation mit einem Web-Server und Anzeige der vom Web-Server gelieferten Inhalte (Seiten). Beispiel: Mozilla Firefox, Opera, Google Chrome, Microsoft Edge.
- Web-Server** Rechner im Internet, der HTML-Seiten ausliefern und Formulare Daten empfangen kann. Beispiel: Apache.





# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Komponenten für ein komplexes JUP-System ..... 9





# Stichwortverzeichnis



*Es darf nicht geleugnet werden,  
dass wir persönlich einem Buche  
gar manchen Druckfehler verzeihen,  
indem wir uns durch dessen Entdeckung  
geschmeichelt fühlen.*

JOHANN WOLFGANG GOETHE



# *Clareon*

**Einer denkt mit.**



# JUP

Clareon GmbH  
Reuterstraße 23  
D-76275 Ettlingen

[www.Clareon.de](http://www.Clareon.de)  
[Info@Clareon.de](mailto:Info@Clareon.de)