

## Ein Blick hinter die Kulissen der Buchhaltung „Bei uns stehen die Mitglieder im Mittelpunkt der Arbeit“

Im Finanz- und Rechnungswesen der buchdrucker laufen die Fäden zusammen, wenn es um Mieten, Mitgliederverwaltung und Nebenkostenabrechnungen geht. Ein dreiköpfiges Team kümmert sich um alle finanziellen Belange von Genossenschaft und Mitgliedern. Wir blicken hinter die Kulissen der Abteilung und geben Ihnen Einblicke rund um Betriebskosten, Heizkosten und Co.

Zahlen sind ihre Leidenschaft. Jana Langner, Henrik Roßmann und Thomas Rüschnler kennen sich bestens aus, wenn es um Mietenbuchhaltung, Betriebskosten oder Jahresabschluss geht. Seit Anfang dieses Jahres leitet Thomas Rüschnler das Team der Buchhaltung. Er hat damit die Aufgaben der langjährigen Leiterin des Rechnungswesens Barbara Schulz-Fritze übernommen, die zum 31. Dezember 2021 in den wohlverdienten Ruhestand gegangen ist.

### „Wir haben ein gewisses Genossenschaftsgen.“

„Ich bin nun seit etwa vier Monaten im Haus und habe mich dank der tollen Unterstützung meiner Kolleginnen und Kollegen bereits gut eingearbeitet“, sagt Thomas Rüschnler. Seit mehr als 20 Jahren ist der Ostwestfale schon im Bereich Rechnungswesen tätig – und das immer in Wohnungsgenossenschaften. „Ich mag die Unternehmenskultur von Genossenschaften“, so der Diplom-Kaufmann. „Wir alle haben uns dem Ziel verschrieben, Mitglieder mit günstigen Wohnungen zu versorgen. Uns eint dieses gewisse Genossenschaftsgen.“



**Thomas Rüschnler**, Leiter Finanz- und Rechnungswesen, rueschnler@buchdrucker.de, Tel. 040 697081-30

Seit Anfang 2022 leitet Thomas Rüschnler das Team Finanz- und Rechnungswesen bei den buchdruckern. Der Diplomkaufmann bringt mehr als 25 Jahre Erfahrung in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft mit.

Das kann Jana Langner nur bestätigen. Sie arbeitet seit zehn Jahren für die buchdrucker und war zunächst im Bereich Vermietung tätig, bevor sie in die Buchhaltung wechselte. „Ich habe bereits meine Ausbildung in Lübeck bei einer Genossenschaft gemacht und mag das nette Miteinander unter Kollegen. Außerdem schätze ich, dass bei uns alles eine überschaubare Größe hat und eher familiär ist“, so die Fachwirtin.

Auch Henrik Roßmann ist ein „Genossenschaftsgewächs“ und seit Februar im Team. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann, die er bei den buchdruckern absolvierte, folgt er nun auf Olaf Kaulen, der sich 2021 beruflich neu orientiert hat. „In meiner Ausbildung habe ich die buchdrucker von der Pike auf kennengelernt“, erzählt der Berufseinsteiger. Damit ist Henrik Roßmann bestens gerüstet für seinen Start in der



**Henrik Roßmann**, Mietenbuchhaltung, Zahlungsverkehr, Heiz- und Betriebskostenabrechnung, rossmann@buchdrucker.de, Tel. 040 697081-14

Nach dem Abitur begann Henrik Roßmann 2019 bei den buchdruckern seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann, die er Ende letzten Jahres erfolgreich abgeschlossen hat. Nachdem er die Genossenschaft von A bis Z kennengelernt hat, startet er nun in unserer Buchhaltung seine berufliche Laufbahn.

Buchhaltung. „Ich kümmere mich vor allem um den Zahlungsverkehr, die Mieten und die Nebenkostenabrechnungen“, erklärt er.

In die Nebenkostenabrechnung fließen neben den Heizkosten auch die Betriebskosten ein. Dazu zählen unter anderem Versicherungen, Grundsteuer, Müllgebühren, Kosten für Gartenpflege oder für Allgmeinestrom. „Mit dem Strom werden beispielsweise die Treppenhausbeleuchtung oder Heizungssysteme betrieben“, erklärt Henrik Roßmann. „Da die buchdrucker hierfür Strom aus regenerativen Energiequellen einkaufen, fällt hier die CO<sub>2</sub>-Abgabe für unsere Mieter weg.“

Doch es gibt auch weniger gute Nachrichten in Sachen Nebenkosten. Aufgrund der steigenden Preise für Gas und der Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe müssen Mitglieder aus Liegenschaften, in denen mit Gas geheizt wird, mit einer deutlichen Erhöhung ihrer Heizkosten rechnen. Dies gilt für die Verbräuche ab 2022, die in 2023 abgerechnet werden. Thomas Rüschnler erläutert: „Wir haben die Mieter, die dies betrifft, bereits in Einzelfällen über die steigenden Heizkosten informiert und ihnen die Möglichkeit gegeben, ihre Vorauszahlung zu erhöhen.“ Doch auch bei Wohnanlagen, die mit Fernwärme geheizt werden, sind Preissteigerungen zu erwarten. „Alle Energiekosten werden steigen“, so Thomas Rüschnler. „Der Vorstand hat frühzeitig reagiert und langfristige Verträge abgeschlossen, die uns bis ins kommende Jahr hinein günstigere Konditionen zusichern.“

Für 2021 müssen sich Mieter daher erst einmal nicht auf Nachzahlungen einstellen. Die Nebenkostenabrechnungen für das Vorjahr versendet die Buchhaltung wie gewohnt ab dem Sommer an alle Mitglieder.



**Jana Langner**, Mietenbuchhaltung, Berechnung der Nutzungsgebühren, Zahlungsverkehr, Versicherungen, Mitgliederservice, langner@buchdrucker.de, Tel. 040 697081-43

Jana Langner feiert in diesem Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum bei den buchdruckern. Sie kümmert sich u.a. um die Mietenbuchhaltung und führt die Mitgliederliste.

Rund 2.700 Mitglieder zählen die buchdrucker. „Wir bekommen viele Anfragen zur Neuaufnahme von Mitgliedern“, erzählt Jana Langner. „Doch derzeit nehmen wir keine neuen Mitglieder auf – es sei denn, sie mieten eine Wohnung bei uns.“

### „Die Mitgliederliste ist vergleichbar mit einem Handelsregistereintrag.“

Was kaum jemand weiß: In der Buchhaltung wird auch das Mitgliederverzeichnis der buchdrucker gepflegt. „Diese Mitgliederliste muss man sich wie einen Handelsregistereintrag vorstellen“, erklärt Jana Langner. „Sie muss sehr gewissenhaft geführt werden, weil damit festgestellt wird, wem die Genossenschaft gehört.“ Egal ob Fragen zur Mitgliedschaft, die Änderung einer Bankverbindung oder Unklarheiten bei der Nebenkostenabrechnung – das Team der Buchhaltung hat immer ein offenes Ohr für die Mitglieder. „Einfach anrufen oder eine E-Mail schreiben“, sagt Thomas Rüschnler. „Wir schreiben Service groß. Denn bei uns stehen die Mitglieder im Mittelpunkt der Arbeit.“ ■

### Bestimmte Betriebskosten steuermindernd geltend machen

In ihrer Einkommensteuererklärung können Mieterinnen und Mieter Aufwendungen für „Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen“ steuerlich geltend machen. Dies gilt nicht nur für Leistungen, die Mieter selbst beauftragt haben, sondern auch für bestimmte, an den Vermieter gezahlte Betriebskostenpositionen. Aufwendungen wie Gartenpflege, Hausreinigung, Hausmeisterstätigkeiten oder Schornsteinfegergebühren,

die in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt sind, können Sie in der Einkommensteuererklärung angeben. Für die Steuererklärung 2021 können die entsprechenden Posten aus der Betriebskostenabrechnung aus 2020 angesetzt werden.

„Unser Tipp“, so Jana Langner, „bewahren Sie Ihre Nebenkostenabrechnung gut für Ihre Steuererklärung auf!“

**SPAR-Tipp**