

Praxisarbeit Herbert Vieweg

Genossenschaft Hofgarten Zürich

Zürich, Februar 2015

Einleitung

Ausgangslage: Ich bin seit vielen Jahren nebenamtlich für die **geho** tätig. Von Beruf bin ich Krankenpfleger und habe eher wenig mit Rechnungen, Zahlen und dem Finanzressort zu tun. Das wichtigste Ziel der Weiterbildung ist für mich, einen fundierten Einblick in das Finanzwesen meiner Genossenschaft zu erhalten, deswegen möchte ich gerne ein Thema aus dem Ressort Finanzen bearbeiten. Die **geho** verfolgt eine Wachstumsstrategie, das Anlagevermögen wird sich in den nächsten Jahren ungefähr verdoppeln, damit ich die Risiken und Chancen besser mittragen kann, brauche ich konkretere Kenntnisse aus dem Bereich Finanzen. In dieser Arbeit entwickle ich bewusst nichts Neues, sondern versuche laufende Prozesse nachzuvollziehen.

Im ersten Teil der Arbeit erkläre ich die Bilanzposten aus der Jahresrechnung 2013 .

Im zweiten Teil betrachte ich notwendige Anpassungsvorgänge für den Jahresbericht 2014.

Im dritten Teil befasse ich mich mit der Unternehmenskommunikation: Was ändert sich für den Leser?

Im vierten Teil reflektiere ich den Lernprozess.

Für die Lektüre dieser Arbeit ist es ratsam, den Jahresbericht 2013 der **geho** Seite 16- 24 unter www.geho.ch einzusehen.

Teil 1: Aufschlüsselung der Bilanzposten

Das Thema kenne ich gut aus meiner Berufstätigkeit, denn es kommt auch in der Medizin vor. Man rechnet alle Getränke und Infusionen minus allen Ausscheidungen. Man erhält die Gesamtbilanz. Hinterher stimmt es dann doch nicht, man hat einen wichtigen Posten vergessen, der Patient hat heimlich getrunken, usw. Der beste Weg zur Wahrheit ist eine Waage. Die wäre dann mit der Revision vergleichbar. Aber auch dieses Ergebnis muss im weiteren Kontext vieler Parameter des Körpers gesehen werden. Also auch hier gilt: ein Kilo mehr, ist nicht unbedingt ein Kilo mehr, sondern es obliegt einer gewissen medizinischen Deutungshoheit.

Zahlen: Der Einfachheit halber habe ich alles auf 1 Fr gerundet. Prozentzahlen meistens ebenfalls gerundet auf ganze Zahlen. Nun analysiere ich die Jahresrechnung 2013.

1. Jahresbericht *geho* 2013

1.1. Aktiven:

Die Beträge gliedern sich in der gesetzlich geregelten Reihenfolge. Sie müssen nach der Liquidität sortiert werden. Zuerst erscheint „Bargeld“, dann weitere Forderungen, die gegenüber Mietern und Gläubigern schnell geltend gemacht werden könnten.

1.1.1 Die **flüssigen Mittel** sind die Girokonten des Unternehmens. Hier hat sich der Betrag im Vergleich zum Vorjahr halbiert. 2013 wurde nicht mehr gebaut, deswegen sind weniger flüssige Mittel notwendig.

1.1.2 **Forderungen aus Vermietung** sind im Wesentlichen noch nicht an Mieter weitergegebene Nebenkosten von Leistungen, wie bereits bezahlte Löhne der

Angestellten oder Heizmittel. Der Betrag Fr. 221'457.- macht doch 11.6 % der aktiven Mittel aus. Er schwankt von Jahr zu Jahr kaum. Hier könnte nach dem neuen Rechnungslegungsrecht meines Erachtens ein Kommentar im Anhang erfolgen, was er alles genau enthält.

1.1.3 **Übrige Forderungen** sind Forderungen der **geho** gegenüber der Steuerverwaltung, denn es werden noch Rückzahlungen der Verrechnungssteuer erwartet.

1.1.4 **Vorräte** ist der monetäre Wert der gelagerten Waren, wie Brennstoffe, Farben usw.

1.1.5 **Transitorische Aktiven** ist eine Leistungsforderung. Ein Aufwand des kommenden Jahres ist bereits als Ausgabe gebucht.

1.1.6 **Abschreibungen**

Die wichtigste Auflage des neuen Rechnungslegungsgesetzes ist meines Erachtens die getrennte Ausweisung des Gebäudewertes und der Abschreibungen. Die Abschreibungen erscheinen danach kumuliert als Negativbetrag direkt unter dem ursprünglichen Gebäudewert. Abschreibung bedeutet, dass sich der Gebäudewert auf einen Buchwert reduziert. Die Abschreibung repräsentieren die Abnutzung der Gebäude. Was eine Genossenschaft amortisiert hat, sollte idealerweise zu Eigenkapital werden oder zum Beispiel die Hypotheken abzahlen oder in irgendeiner Form wieder verfügbar sein. Dadurch dass es ein Minusbetrag ist, wird für den Laien eher verständlich, dass dieses Geld nicht auf einem Bankkonto liegt, sondern in die langfristige Entwicklung der Genossenschaft einfließt. Diese Änderung wurde in der **geho** schon vor einigen Jahren vollzogen.

Der Gebäudewert ergibt sich aus den Erstellungskosten und allen Aktivierungen, das sind die „genehmigten, wertvermehrenden“ Investitionen in die Immobilien, er betrug 2013 53.7 Mio. Abgeschrieben sind 7.2 Mio., das sind 13,5 % vom Gebäudewert.

Ziel in den kommenden Jahren wird es sein, die Abschreibungsquote von 1.0 % des Gebäudewertes auf die steuerlich höchstzulässigen 2 % des Gebäudebuchwertes für alle Liegenschaften zu erhöhen.

1.1.7 **Die Landwerte** sind die tatsächlichen Kaufpreise der Vergangenheit, die im Fall **geho** kaum noch Relation zum aktuellen Marktwert der Grundstücke haben. Sie können aber nicht abgeschrieben werden, weil das Land erhalten bleibt. Sie sollten neu getrennt vom Gebäudewert ausgewiesen werden. Auch diese Änderung wurde in der **geho** bereits vollzogen. Der oft sehr hohe Marktwert des Landes trägt sicherlich einen guten Teil zu den stillen Reserven, die die **geho** besitzt, bei. Er dient u. a. als Sicherheit für die Hypotheken. Den Landwert als aktuellen Marktwert auszuweisen ist nicht erlaubt, weil ja ein Gebäude darauf steht und das Land nicht einfach veräussert werden kann, zudem würde das auch den Statuten widersprechen.

Der Landwert aller Grundstücke betrug Fr. 683'148.-. Diese Summe wird als fixe Grösse bestehen bleiben, bis zum nächsten Liegenschaftserwerb der **geho**. Er beträgt in Relation zu den Immobilien nur 1.3 % von ihrem Gebäudewert. Im Vergleich dazu beträgt der immobilienmarktübliche Landwert in der Stadt Zürich circa 25 %.

1.1.7 **Die Emissionskosten EGW** (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) befinden sich auch unter den Aktiven. Das ist etwas befremdlich für mich, denn es sind ja eigentlich Hypothekenkosten. Sie mussten aber bereits bei der Emission bezahlt werden, deswegen wurde das Geld sozusagen beiseite gelegt (=aktiviert). Dieses Geld sollte über die Laufzeit der Anleihe gestaffelt in die Erfolgsrechnung gebucht werden.

1.2. Passiven

1.2.1 Die **Kreditoren** (Fr. 231'145.-) haben sich im Laufe der Jahre kaum verändert. Hier finden sich Rechnungen, die noch zur Bezahlung ausstehen.

1.2.2 **Mieterakonti** sind im Dezember bereits gezahlte Mieten für Januar.

1.2.3 **Transitorische Passiven** meint Leistungen, die die **geho** bereits im Berichtsjahr bezog, aber noch nicht in Rechnung gestellt wurden.

Der absolute Betrag Fr. 54251.- hat sich um 75 % erniedrigt. Die Ursache ist die Buchungspraxis, zwei verschiedene Buchhalterinnen grenzen einzelne Posten verschieden voneinander ab.

1.2.4. **Rückstellungen** sind Beträge für Kosten, die man höchstwahrscheinlich bezahlen muss. Die Eintretenswahrscheinlichkeit sollte höher als 50 % sein. Es könnten zum Beispiel Rückstellungen gemacht werden für Schimmelpilzsanierungen. Sie wurden im Berichtsjahr fast aufgelöst, weil die Bauabrechnung der letzten Renovation vorlag und es deswegen weniger Risiken gibt. Warum nun diese 6747.- nicht aufgelöst wurden, weiss ich nicht.

1.2.5. **Die Darlehenskasse** stellt für unsere MieterInnen eine gute Geldanlage dar. Zudem ist der Zinssatz (aktuell 1.75 %) vom Unternehmenserfolg abgekoppelt. Obwohl die **geho** in der Jahresrechnung 2012 Verluste auswies, wurde der Zinssatz kaum verändert, sondern nur dem Hypothekarzins angenähert (laut Reglement: $\frac{1}{4}$ % unter dem Hypozins). Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auf Sparkonten, erfolgte im Berichtsjahr ein Mittelzufluss von 21 % . Absolut 6.6 Mio., damit ist die Darlehenskasse, direkt nach den Hypotheken, das zweitwichtigste Finanzierungsinstrument. Aus der Sicht der **geho** nimmt sie eine Zwischenstellung ein, zwar ist ihr Zinssatz nicht der günstigste mit 1,75 %, sie verursacht auch einen noch nicht einmal versuchsweise berechneten Aufwand. Doch stellt sie meines Erachtens auch einen ideellen Gewinn dar, da die investierende natürliche Person sich mit der Genossenschaft identifiziert.

Aus der Sicht der Banken gehört sie zum Eigenkapital. Sie hilft sehr bei der Finanzierung von Neubauten. Je mehr Eigenkapital ein Schuldner bei einem Finanzierungsgesuch einbringen kann, desto geringer ist das Risiko der Bank, desto geringer sind die Zinskosten der beanspruchten Hypothek.

1.2.6. **Darlehen** stammen vom Fonds de Roulement, da er keine Bank ist wird das Geld in Form von Darlehen ausgezahlt. Fremdfinanzierung. Darlehen sind Kredite und mit diesen fast identisch. Als Sicherheit dient ein Schuldbrief. Hier konnte ein grosser Geldbetrag im Berichtsjahr zurückgezahlt werden.

1.2.7. **Anleihen** sind auch echtes Fremdkapital. Hier gewährt ein Emittent einem Unternehmen einen festverzinslichen Kredit ohne sich ein Stimmrecht (wie bei der Aktie) oder eine Erfolgsbeteiligung zu erwerben.

1.2.8 **Hypotheken** heissen exakt „grundpfändlich gesichertes Hypothekendarlehen“, der Schuldbrief muss notariell beurkundet werden. Hypotheken sind das wichtigste Finanzierungsinstrument für die

meisten Baugenossenschaften, auch für die **geho**. 2013 betrug die Hypothekarschuld 29,3 Mio. und ist damit um 12,1 % niedriger als in den Vorjahren.

Das gesamte **Fremdkapital** ist auf Seite 21 des Jahresberichts noch detaillierter aufgelistet, hier wird der jeweilige Zinssatz sichtbar. Die Darlehenskasse ist auf dieser Seite nicht mitgelistet, weil sie zum Eigenkapital gehört.

1.2.9 Der **Erneuerungsfonds** ist gedacht für langfristige Erneuerungen, die im Lebenszyklus der Gebäude alle 20-30 Jahre anfallen wie Dacherneuerungen, Fassadensanierungen, etc.. Die meisten Renovierungen haben einen werterhaltenden Anteil, der vom Erneuerungsfonds (mit)finanziert wird. Da die Erneuerung Küche Bad 2012 abgeschlossen wurde, ist er fast leer. Entsprechend gross fällt der Wertzuwachs von 34.7 % aus. In der Stadt Zürich darf pro Jahr 1 % von der Gebäudeversicherungssumme der Liegenschaften eingelegt werden.

1.2.10 In den **Gesetzlichen Reservefond** kann nur Geld eingelegt werden, wenn ein Gewinn gemacht wurde. Da noch ein Verlustvortrag vom Vorjahr Fr. 71.000.- besteht, darf nichts eingelegt werden. Der diesjährige Erfolg minimiert den Verlustvortrag auf Fr. 43804.-.

1.2.11 Das **gezeichnete Genossenschaftskapital** 1,2 Mio. ist „echtes“ Eigenkapital. Verglichen mit anderen Unternehmen beträgt es nur 2.5 % von den Passiven. Jede gewerbetreibende Firma wäre mit so wenig Eigenkapital total unterfinanziert, aber bei den Baugenossenschaften ist das kein Problem, weil die Landwerte eine kaum zu bezifferndes Guthaben darstellen.

Für die **geho** Neubauten sollen 6 % vom Erstellungswert der Wohnungen als Anteilscheinkapital verlangt werden. Die Statuten erlauben eine Anteilscheinkapitalquote von bis zu 20 % vom Erstellungswert der Wohnung.

Teil 2 Neues Rechnungslegungsrecht mit notwendigen Anpassungen

Das Obligationenrecht § 957ff ist seit dem 1.1. 2013 in Kraft, es ist zwingend anzuwenden ab der Jahresrechnung 2015. Hier hat der Gesetzgeber einen Wertewandel vollzogen. Früher war die Basis der Betrachtung die Organisationsform (Genossenschaft, Börsenkotiertes Unternehmen usw.), neu ist das Finanzvolumen das wichtigste Kriterium für die Form der Revision, somit werden die Unternehmen vor dem Gesetz gleichgestellt. Die Jahresrechnungen werden einheitlicher aufgebaut sein und damit besser und sogar international besser vergleichbar werden.

Das Recht unterscheidet drei verschiedene Kategorien von Unternehmen mit drei abgestuften Revisionen:

1. Verzicht auf die Revision: = keine offizielle Prüfung, allenfalls prüferische Durchsicht, gedacht für Einmannbetriebe. Möglich bei Jahresumsätzen unter 0.5 Mio. und einer Bilanzsumme unter 20 Mio.
2. Eingeschränkte Revision= übliche Prüfung für mittlere Unternehmen.
In diese Kategorie fallen sicherlich die meisten Baugenossenschaften in der Schweiz aufgrund der Bilanzsumme. Die Immobilien binden sehr viel Kapital bei schätzungsweise 30 bis 40 Wohnungen ist man schon in der Kategorie „mittleres Unternehmen“, so auch die **geho**.
3. Ordentliche Revision: vorgeschrieben für „bedeutende“ Unternehmen, das heisst zwei der drei Kriterien in zwei aufeinanderfolgenden Jahren sind erfüllt:
 - a) Bilanzsumme höher als 20 Mio. (**geho** 49 Mio.)
 - b) mehr als 40 Mio Umsatz (**geho** 3.9 Mio.)
 - c) mehr als 250 Mitarbeiter (**geho** fünf Vollzeitstellen)

Für den durchschnittlichen Genossenschafter klingt „eingeschränkt“ nicht besonders vertrauenserweckend, ordentlich ist da schon viel sicherer. So könnte schon die Wortwahl des Gesetzes einzelne Teilnehmende einer Generalversammlung dazu verleiten, eine „ordentliche“ Revision zu fordern, sobald bei kontroversen Diskussionen Misstrauen gegen den Vorstand aufkäme. Neu stärkt das OR den Minderheitenschutz: 10 % der Genossenschafter (d. h. **geho** aktuell 29 Stimmen) könnten das Opting Up verlangen und damit der Genossenschaft hohe Kosten und viel Arbeit verursachen.

Laut Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand AG beliefen sich die Kosten für das Opting Up für die **geho** aufgrund der vertieften Revisionshandlungen und umfangreicheren Berichterstattung auf mindestens 3000.- bis 6000.- Franken. Ein zweiter Abschluss nach FER würde ungefähr denselben Betrag kosten. Darin nicht eingerechnet sind die internen Kosten und Arbeiten, zudem braucht es in der Regel aufgrund des Umstellungsaufwandes externe Beratungen.

Das Gesetz fügt noch eine Sonderregelung an: Ab 2000 Genossenschafter ist man eine grosse Genossenschaft und muss eine ordentliche Revision machen, das bedeutet der Jahresbericht muss ergänzt werden durch eine Geldflussrechnung, einen Lagebericht und die Revision hat nach zwei Standards, z. B. nach SWISSGAAPFER, das ist ein international zertifizierter Rechnungslegungsstandard und OR zu erfolgen.

Die **geho** hat aktuell 284 GenossenschafterInnen, bei Paaren als MieterInnen legen wir nahe, dass möglichst beide Erwachsene eine Mitgliedschaft zeichnen, so dass sie bei der Generalversammlung

gleichberechtigt stimmen können. Die **geho** wird also noch lange keine ordentliche Revision aufgrund dieser Bestimmung machen müssen.

Meines Erachtens durchbricht dieser Artikel die Gesetzeslogik und orientiert sich eher an politischen Erwägungen. Wenn zum Beispiel eine neue Baugenossenschaft aus einer neuen politischen Bewegung entstünde und diese hätte schnell 2000 Mitglieder, dann müsste sie eine ordentliche Revision durchführen, auch wenn sie noch kein einziges Haus gebaut hätte.

Viele alternative Kleinbetriebe setzen auf die Rechtsform Genossenschaft und organisieren sich entsprechend. Der Gesetzgeber hat diese Schwelle absichtlich eingebaut, ab 2000 ist es keine Basisbewegung mehr, sondern das OR fordert eine ordentliche Revision.

2.1. Änderung in der Rechnungslegung

2.1.1 Bilanz

Neu fordert Art.959 a unter den Aktiven Anlagevermögen das „nicht einbezahlte Gesellschaftskapital“ separat auszuweisen. Für die **geho** wäre das Fr. 0.- in 2013. Dieses Geld ist unter den Aktiven, weil es dem Unternehmen real fehlt, im Gegensatz zum Eigenkapital (= Anteilscheinen) unter den Passiven.

Ansonsten gibt es keine weiteren notwendigen Änderungen.

2.1.2 Erfolgsrechnung

Neu ist die Reihenfolge gesetzlich gegliedert worden (= Produktionserfolgsrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren): Zuerst erscheinen die Erlöse aus Leistungen= Mieten 3.9 Mio. und die sonstigen Einnahmen. Im Anhang wäre es möglich auf die Bruttosollmieten einzugehen, so würden Leerstände, Nutzungen von eigenen Räumen usw. sichtbar. Aktuell werden die eigenen Räumlichkeiten der **geho** nicht berechnet, da ihre Berechnung ein Nullsummenspiel darstellt. Im Zuge des anstehenden Wachstums ist diese Praxis sicherlich zu überdenken, da die Geschäftsstelle neu verschiedene Aufgaben auch ausserhalb der **geho** erhalten wird.

Von diesem **Betrieblichen Gesamtertrag** werden in gesetzlich fixierter Reihenfolge Personal-, Verwaltungs- und Liegenschaftskosten abgezogen. Die Statuten fordern die Darstellung von Einzelpositionen wie Vorstandshonorare, Sitzungsgelder, Kontaktgruppe etc..

Als Differenz erscheint das **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern**. Nachdem diese Kosten subtrahiert sind, gelangt man zum **Jahresgewinn** Fr. 27196.-. Dieser wird mit dem **Gewinn/Verlustvortrag** verrechnet. So ergeben sich für 2014 als Verlustvortrag Fr. - 43804.-. Dieser Wert wird in die Bilanz übertragen.

Also auch bei der Erfolgsrechnung gibt er für die **geho** nichts Neues, nur die Darstellungsform wird viel eindeutiger und klarer.

2.1.3 Anhang

Neu sollte der Anhang als solcher gekennzeichnet werden

Er dient zur näheren Erläuterung der Bilanz/Erfolgsrechnung und liefert die zusätzlichen Angaben, die eventuell die Statuten verlangen.

Angewandte Grundsätze beziehen sich auf die Form der Rechnungslegung. Hier sollte eingefügt werden:

„Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht, Bewertung: Umlaufvermögen und Passiven zu Nominalwerten, Anlagevermögen zu Anschaffungswerten.“

Es müsste der Betrag der aufgelösten stillen Reserven genannt werden (sofern höher als gebildet). Das wäre vielleicht der Fall, wenn die Mieteinnahmen einer Baugenossenschaft nicht kostendeckend wären. Es könnte dann aber auch nichts abgeschrieben oder in die Fonds eingezahlt werden.

Neu wird eine Erklärung zur Anzahl der Vollzeitstellen verlangt laut Gesetz wieder in drei Kategorien: **geho** fünf. Das ist typisch für eine Baugenossenschaft hohe Bilanzsummen, wenig Beschäftigte.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen, das klingt dramatisch nach unterschlagenen Beiträgen an die Sozialversicherungskassen, hat aber meist nur transitorische Ursachen, deswegen durchbricht auch der Jahresbericht 2013 das Stichtagprinzip: „Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Pensionskasse der Stadt Zürich in Höhe von 6354,60. Diese wurden im Januar 2014 zurückbezahlt.“

Neu müssen Restbeträge aus Leasingverbindlichkeiten im Anhang benannt werden, dieser Punkt entfällt bei der **geho**, weil sie keine solchen Verträge hat.

Neu müssen Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen im Anhang erfolgen. Zu dem ausserordentlichen Erfolg von Fr. 115'616.- müsste erläutert werden, dass sie im wesentlichen aus einer aufgelösten Rückstellung im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Erneuerung Küche/Bad stammen. Diese Information findet sich im Jahresbericht unter „Bericht des Ressorts Finanzen“.

Die Statuten fordern im Anhang ein Liegenschaftsverzeichnis mit Zimmerspiegel. Dies ist vergleichbar mit dem Inventar eines Unternehmens.

Teil 3 Unternehmenskommunikation

3.1. Steueramt

Bei der Steuerkommissarin, die für die **geho** zuständig ist, bin ich auf taube Ohren gestossen. Ich wollte herausfinden, was sich an ihrer Tätigkeit ändert durch die Rechtsveränderung. „Einiges“, Näheres könne sie mir nicht sagen, ich soll mich an die Revisionsstelle wenden. Aktuell ist sie noch mit der Periode 2013 beschäftigt. Dabei hätte mich sehr ihr Blick auf das Produkt Jahresrechnung interessiert.

3.2. GenossenschaftlerInnen als Zielpublikum

Dafür habe ich die Änderungen im Jahresbericht einem interessierten Leser, der viele Jahre selbst Quästor der **geho** war vorgestellt. Auch er findet die zunehmende Transparenz gut, besonders interessieren würden ihn die Herkunft der drei Posten „Diverse Einnahmen, übrige betriebliche Einnahmen und Ausserordentlicher Erfolg“. Die Herkunft der 3,9 Mio. Mietzinseinnahmen sind ja gegeben und brauchen keine weitere Erläuterung. Er meinte, „wieso gibt man nicht gleich alle Einnahmen im Detail preis?“

In der anschliessenden Diskussion verglichen wir den Mieterfranken der BG Waidmatt mit der **geho** und stellten grosse Unterschiede fest, die beiden Kostenstatistiken sind kaum vergleichbar aufgrund verschiedener Kategorisierung der Kosten.

3.3 Strategische Aspekte

Wenn man beginnt die Benchmarks der Baugenossenschaften zu vergleichen, ergeben sich interessante Vergleiche (Wohnbaugenossenschaften Schweiz(wbg) erhebt jährlich eine Kostenstatistik einiger zürcher Baugenossenschaften.).

Zudem ist der Markt an Revisionsfirmen klein, zumindest alle zürcher Baugenossenschaften scheinen alle von einer Handvoll Firmen durch das Revisionsverfahren geführt zu werden, d. h. die Datenbasis wird tendenziell homogener. Mit der neuen Jahresrechnung wird es noch einfacher Bruttorenditen, oder Personalaufwand pro Wohnung oder andere Parameter zu vergleichen. Was ist davon sinnvoll? Schränkt es die unternehmerische Freiheit der Baugenossenschaft XY ein, wenn sie weiss, dass sie die höchsten Personalkosten, die teuersten Hypothekarzinsen, die höchste Leerstandsquote, die günstigsten Parkplätze hat ein, oder vergrössert sie diese?

Das wären meines Erachtens Themen für Arbeitsgruppen oder für den PräsidentInnentreff. Für mich als Sympathisant aller Baugenossenschaften wäre es ein wichtiges Ziel, dass der Mieterfranken überall gleich aufgeschlüsselt wird.

Teil 4 Lernprozess

Im Kurs über das Rechnungswesen hörten wir, „die Liquidität ist die Atmung des Unternehmens“. Ich empfand diesen Vergleich als unpassend, denn eine Baugenossenschaft hat ja meist „stille Reserven“. Für mich ist die Liquidität eher wie das Blut, sie sorgt für ein reibungsloses Funktionieren der Geschäftswelt.

Bilanz und Jahresrechnung sind für mich jetzt eher wie Blutwerte, man bekommt einen gewissen Einblick in die Genossenschaften.

Mein Ausblick wäre wichtige Benchmarks besser kennenzulernen, um die „Gesundheit“ einer Baugenossenschaft besser beurteilen zu können.

Ich bin sehr zufrieden mit meinem persönlichen Lerngewinn. Ich habe mir ein vertieftes Verständnis vom Rechnungswesen erarbeitet.

Herzlichen Dank an Franz Senti und Boris Deister für die Unterstützung.