

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 11 (1936)
Heft: 9

Artikel: Die kurzfristige Erfolgsrechnung und die Zwischenbilanz
Autor: Lippuner, W.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101031>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Annuität allein bereits zirka 1,5 % (= 15 ‰) der gesamten Anlage amortisiert werden.

Die letztern Fragen interessieren vor allem dann, wenn man sich überlegen will, wie die gesamte Amortisationspolitik innerhalb einer Genossenschaft gestaltet werden soll. In der Regel schreiben unsere Genossenschaften 0,75–1,5 % an ihren Bauten jährlich ab. Die städtischen Genossenschaften werden durch die Annuität genötigt, die II. Hypothek bedeutend rascher zu amortisieren, als es durch einen solchen jährlich gleichbleibenden Satz geschehen würde. Es erhebt sich die Frage, wie diese beiden Grundsätze sich zueinander verhalten. Sollen beide Amortisationen nebeneinander unabhängig weitergeführt werden? Soll ein allfälliger Amortisationsfonds mit Zinseszinsen geüfnet werden neben der städtischen Amortisation? Soll die erste Generation der Mieter die gesamte starke Amortisation allein tragen oder gibt es Mittel und Wege, die Lasten etwas zu verteilen?

Mit zunehmendem Alter der städtischen Kolonien werden diese Fragen aktuell werden. Die vorliegende Tabelle gibt die Möglichkeit in die Hand, sie heute schon etwas zu studieren.

Es braucht hier nicht betont zu werden, dass jede Baugenossenschaft, die einer gesunden Geschäftsführung huldigen will, das grösste Interesse hat an einer möglichst raschen Amortisierung ihrer Schuldkapitalien. Insbesondere sind es die Mieter selbst, die in ihrem eigensten Interesse darauf halten sollten, dass kräftig amortisiert wird. Sie sind nämlich nicht nur Mieter, sondern auch Besitzer der bewohnten Liegenschaften. Sie haben, durch Übernahme von Anteilscheinen, oft recht erhebliche Leistungen auf-

bringen müssen. Ihre eigenen Gelder stehen an letzter Stelle. Sie müssen darum so rasch als möglich gegen allfällige Schwankungen auf dem Liegenschaftsmarkt gesichert werden. Das kann nicht anders geschehen als durch eine kräftige Amortisation der übrigen Schulden. Je mehr diese letztern zurückweichen, desto mehr Sicherheit gewinnen die Mitgliedergelder. Und eine solche Sicherung ist gerade in der heutigen Zeit dringendes Gebot. Darum darf man der Stadt Zürich Dank wissen, dass sie die Baugenossenschaften geradezu genötigt hat, stark zu amortisieren und dadurch die Mitgliedergelder mehr und mehr sicherzustellen. Diese Andeutungen waren nötig gegenüber gelegentlichen Äusserungen, wonach die Abschreibungen auf genossenschaftlichen Bauten als zu weitgehend bezeichnet werden. Heute muss festgestellt werden, dass, solange nicht auf allen Anlagen einer Genossenschaft wenigstens 20 bis 25 % amortisiert sind, ein Nachlassen in möglichst starker Abschreibung nicht eintreten sollte, wenn nicht ganz zwingende Gründe es erforderlich machen.

Anmerkung. Dem mathematisch Interessierten ist es wohl schon deutlich geworden, dass die Tabelle auf halblogarithmischem Papier gezeichnet ist, wodurch die Kurve der Amortisationsrate (die Amortisationsrate kann als ein mit geometrischer Progression sich vermehrender Betrag von 2 und dem Vermehrungsfaktor von 1,04 betrachtet werden) in eine Gerade gestreckt wird, und wobei die Kurve für die Summe der Abzahlungen (die Abzahlungskurve kann als die Summenkurve einer geometrischen Progression mit dem Vermehrungsfaktor 1,04 betrachtet werden) ebenfalls in die übersichtliche Form gebracht wird.

Die kurzfristige Erfolgsrechnung und die Zwischenbilanz

Von W. Lippuner, dipl. Buchhalter, Zürich

In den Vorkriegszeiten gehörte es zum « guten Tone » eines Geschäftes, die Buchhalterei im Dachfirst oben zu « verstauen », allwo der gestrenge Herr Chefbuchhalter manierlich mit schöner Kanzleischrift die Geschäftsvorfälle in dicke, mit Leder und Metall beschlagene Folianten niederschrieb. Der Abschluss erfolgte vielfach nach zwei bis sechs Monaten, da kein Grund vorhanden war, mit ungestümer Hast zu pressieren, wusste man doch im voraus auf Grund der erzielten Preise, dass ein schöner Betriebsüberschuss zu erwarten war. Die Nachkriegszeit mit den schweren wirtschaftlichen Erschütterungen brachte rasch Wandel und Remedur in das betriebliche Rechnungswesen. Zuzufolge der verschärften Konkurrenz waren Handel und Industrie gezwungen, äusserst knapp zu kalkulieren, um überhaupt noch Aufträge zu erhalten. Die Buchhaltung wurde in der Folge weit ausgebaut und neben das Kontor des Chefs verlegt, um immer und zu jeder Zeit die nötigen Unterlagen der Kostenrechnung und der Statistik zur Hand zu haben.

Auch in den Baugenossenschaften können wir die neuzeitlichen Auffassungen über das moderne Rech-

nungswesen zu Nutzen ziehen. Wie überall, so gilt auch hier, dass die Buchhaltung und Statistik nicht Zweck, sondern Mittel zum Zwecke sein soll. Es ist nötig, das gewonnene Zahlenmateriel zu sichten und zu verarbeiten, d. h. mit anderen Worten, die Resultate nicht in der Schublade verschwinden zu lassen, sondern die Folgerungen der Erkenntnisse zu verwerten. Hat eine Baugenossenschaft (bei genügender Bruttoverzinsung) beispielsweise Fr. 200,000 Mietzinseinnahmen pro Jahr bei voller Vermietung und nur ein bis zwei Wohnungen leer, so wird sich der Vorstand kaum alle Monate eine Zwischenbilanz vorlegen lassen, da ja der Erfolg gesichert ist, vielmehr wird er seine Aufmerksamkeit der Budgetkontrolle zuwenden. Anders liegt der Fall bei Institutionen, die zuzufolge der Struktur der Lage mit einem grösseren Leerwohnungsbestand zu rechnen haben. Der mutmassliche Erfolg kann durch Subtraktion des monatlichen Ausfalles von dem bei voller Vermietung möglichen Gewinn errechnet werden. Diese grobe Zusammenstellung dürfte nur dort zu empfehlen sein, wo kleinere Verhältnisse vorliegen. Bei grösseren Unternehmen dagegen kann diese Rech-

nungsart nicht mehr genügen und drängt sich die Frage auf, in welcher Form und auf welchem Wege die kurzfristige Erfolgsrechnung, ohne grosse Mehrarbeit zu bewerkstelligen sei.

Ich möchte den nachfolgenden Schilderungen vorausschicken, dass die Angaben nur Bezug haben auf die Betriebsrechnung (Aufwand und Kosten), nicht aber auf die Geldrechnung und die Vorkalkulation.

Die Erfassung der Kosten stösst bei Baugenossen-schaften gewöhnlich auf keine grossen Schwierigkeiten, da viele Grössen gegeben sind, z. B. die Kapitalzinse, und gewiss fünf Minuten vor 12 Uhr nicht beschlossen wird, es seien noch schnell weitere Fr. 10,000 zu Lasten der Betriebsrechnung zu verausgaben. Voraussetzung für die kurzfristige Erfolgsrechnung und die Erstellung von möglichst genauen Zwischenbilanzen ist das Budget, das jeder gewissenhafte und verantwortungsvolle Vorstand vor oder bei Beginn der Rechnungsperiode bereinigen wird. Voraussetzung ist aber auch, dass die aus der Buchhaltung gewonnenen Zahlen mit dem Budget verglichen werden und die nötigen Schlüsse daraus resultieren. Es hat absolut keinen Wert, in einer langen und breiten Sitzung zu beschliessen, für 1936 werden Fr. 20,000 zu Tapeziererarbeiten bewilligt, wenn dieser Höchstansatz nicht beachtet wird, trotzdem bereits im Juli festzustellen ist, dass hiervon bereits Fr. 18,000 verbraucht sind. Wird dann zukünftig für diese Kostenart noch Fr. 10,000 mehr ausgegeben, so kann der gerissenste Buchhalter aus dem Konzept gebracht werden mit seiner Zwischenbilanz. Es ist nötig, mit weiteren Aufträgen dieser Art zu stoppen oder einen Nachtragskredit zu bewilligen, wobei das Budget für die Zwischenbilanz zu ändern ist.

Das folgende Beispiel ist aus der Praxis für die Praxis bestimmt:

Budgetierte Kosten (Der Einfachheit halber abgerundet):

Kapitalzinse inkl. Zinse pro rata temporis	
auf 1. Hypotheken	Fr. 400,000
dito auf 2. Hypotheken	» 140,000
Fondszinsen	» 20,000
Weitere Passivzinsen	» 7,000
Reparaturen	» 50,000
Abgaben	» 47,000
Gemeinkosten	» 20,000
Verwaltung	» 15,000
Steuern	» 12,000
Abschreibung auf Immobilien (Fonds-	
einlagen)	» 65,000
Total der Kosten für 12 Monate	Fr. 776,000
1 Monat =	Fr. 64,666.

Mit dieser Zwölftteilung wird nun das ganze Jahr hindurch bei allen Zwischenbilanzen operiert. Ergibt sich im Verlaufe der Monate eine Änderung, ist die Differenz durch 12 zu teilen und den monatlichen Kosten zu- oder abzuzählen.

Den Kosten von	Fr. 64,666
gegenüber steht der Ertrag	
(Mietzinseinnahmen)	Fr. 70,000
abzügl. vorausbezahlte Miet-	
zinse	» 5,000
	Fr. 65,000
plus ausstehende Mietzinse,	
Aktivzinse usw.	» 7,000 » 72,000
kalkulierter Monatsgewinn	Fr. 7,334

Die Feststellung der vorausbezahlten und der ausstehenden Mietzinse kann bei zweckmässiger Anordnung der Mietzinskontrolle mit der Additionsmaschine für 600—700 Wohnungen in 10—15 Minuten erfolgen!

Des fernern muss jeder Buchhalter wissen, ob sein Mietzinskonto noch Posten enthält, die periodisch auszubuchen sind, wie z. B. Zentralheizungsbeiträge usw., sofern die Quoten im Mietzins inbegriffen sind. Ein fachtüchtiger Funktionär wird diese Beträge tabellarisch festhalten und fördert damit die Bilanzbereitschaft wesentlich. Die Zwischenbilanz ist nach obigen Angaben auf jeden nur gewünschten Termin ohne besondere Anstrengung möglich. Sind beispielsweise die Steuern von Fr. 12,000 bereits für das ganze Jahr bezahlt, der Abschluss aber auf den 31. März zu erstellen, werden nur $\frac{3}{12} =$ Fr. 3000 in die Abrechnung genommen und die restlichen Fr. 9000 als transit. Aktiven bilanziert (oder direkt eingestellt. Der Abschluss geschieht ja ausserhalb der Buchhaltungskarten). Ist noch nichts bezahlt worden, sind Fr. 3000 nachzuverrechnen und zugleich als transit. Passiven in die Zwischenbilanz einzustellen. Dies ist nötig, damit die Soll-Haben Gleichung gewahrt wird.

Es wird nie möglich sein, den genauen Rappenbetrag der Reparaturen und Gemeinkosten usw. zu budgetieren, weshalb auch die Zwischenbilanz nicht auf Franken genau ausbalanciert werden kann. Beruhigen wir aber die Worte des bekannten Betriebswirtschafers Dr. A. Graf, Winterthur, der in einem seiner sehr guten Werke schreibt:

« Es ist besser, man habe eine, wenn auch vielleicht etwas ungenaue, als gar keine kurzfristige Erfolgsrechnung. »

Übrigens werden sich routinierte Funktionäre einer Genossenschaft mit der Zeit eine reiche Erfahrung aneignen und mit der Budgetplanung von Jahr zu Jahr weniger Schwierigkeiten haben, namentlich dann, wenn die vier Hauptpunkte des Rechnungswesens:

1. Budget
 2. Vorkalkulation (Bruttoverzinsung)
 3. Geldrechnung und
 4. Betriebsrechnung
- immer wieder beachtet und studiert werden.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass durch Einschlebung von Zwischenkonten für verrechnete und tatsächliche Kosten eine weitere Verfeinerung für die kurzfristige Abrechnung geschaffen werden kann.