



Rechnungsführung (Jahresrechnung)

Allgemeines

§ 23 der Wohnbauförderungsverordnung schreibt vor, dass Wohnbauträgerschaften mit mehreren unterstützten Wohnungen eine Rechnung nach kaufmännischen Grundsätzen (Art. 957-964 OR) zu führen haben. Der Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto und ein allfälliger Heimfallfonds sind für jedes Subventionsgeschäft gesondert auszuweisen. Einlagen und Entnahmen, wie auch der Bestand des Vorjahres müssen ersichtlich sein.

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds sind jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes einzulegen. Die Fondsmittel sind so anzulegen, dass die Liquidität für Erneuerungen sichergestellt ist. Die Fondsmittel dürfen nur für umfassende Erneuerungsarbeiten oder für Rückzahlungen von bestehenden Hypotheken verwendet werden. Ordentliche Reparatur- und Unterhaltskosten sind aus den Erträgen der laufenden Rechnung zu decken.

Abschreibungskonto

Spätestens ab dem 11. Jahr nach Erstbezug der Wohnungen müssen jährlich mindestens ½ % der gesamten Erstellungskosten als indirekte Abschreibungen verbucht werden. Bei Erneuerungen müssen die entsprechenden Abschreibungen unmittelbar nach Bezug der Wohnungen vorgenommen werden.

Heimfallfonds

Bei im Baurecht erstellten Bauten gelten die nach Massgabe des Baurechtsvertrags getätigten Einlagen in den Heimfallfonds als Abschreibung.

Nachweis der Einlagen

Aufstellungen über den Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto und allenfalls einen Heimfallfonds können als separate Beilage der Jahresrechnung beigelegt werden.

Investitionskosten

Die ausgewiesenen Liegenschaftswerte/Anlagekosten müssen mit den im Subventionsvertrag und in den Mietzinsverfügungen festgelegten gesamten Investitionskosten übereinstimmen, andernfalls ist die Differenz zu begründen.

Revision der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung ist jährlich zusammen mit dem Bericht der Kontrollstelle der Gemeinde und dem Amt für Wirtschaft, Fachstelle Wohnbauförderung einzureichen. Bei der «Kontrollstelle» kann es sich sowohl um eine «Revisions-» als auch eine «Prüfstelle» handeln. Die Kriterien der entsprechenden Kontrollstelle richten sich nach den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).

Prüferische Durchsicht für kleine Genossenschaften

Organisationen, die über höchstens 30 geförderte Wohnungen verfügen, können einen Verzicht auf eingeschränkte Revision nach Art. 727a Abs. 2 OR beschliessen. Sie sind jedoch aufgrund der Spezialvorschriften der Wohnraumförderung verpflichtet, mindestens eine prüferische Durchsicht durch eine sachkundige Person vorzunehmen. Dies bedingt eine Anpassung der Statuten.



Für die prüferische Durchsicht können natürliche Personen eingesetzt werden, wenn sie über die nötige Sachkunde verfügen (z.B. Kaufmännische Angestellte mit eidg. Fachausweis und Fachpraxis).

Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erteilen Auskünfte und bieten als Dienstleistung auch die Durchführung der prüferischen Durchsicht an.

Merkblätter: Das neue Revisionsrecht

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stellt unter «www.bwo.admin.ch> Themen> Rechtliche Grundlagen> Wohnraumförderung> Revisionsrecht» folgende Merkblätter zur Verfügung:

- Das neue Revisionsrecht:
Informationsblatt für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Das neue Revisionsrecht:
Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten (der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals)
- Das neue Revisionsrecht:
Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen