

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 5

Artikel: Die Rechnung muss stimmen!
Autor: Tschopp, Franz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106006>

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.](#)

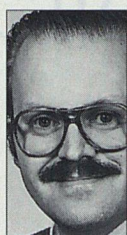
Terms of use

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: 06.05.2025

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

DIE RECHNUNG MUSS STIMMEN!



RANZ TSCHOPP
Leiter des Büros für
Wohnbauförderung
der Stadt Zürich

DIE STADT ZÜRICH HAT AUF DEN 1. JANUAR 1993 FÜR DIE GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER AUF STADTGEBIET EIN NEUES RECHNUNGSREGLEMENT ERLASSEN. DEN ENTSPRECHENDEN BESTIMMUNGEN SIND GEGEN HUNDERT BAUGENOSSENSCHAFTEN, STIFTUNGEN UND VEREINE MIT ÜBER 30000 WOHNUNGEN UNTERSTELLT, DIE SEIT IHREM BESTEHEN IN IRGEND EINER FORM STÄDTISCHE UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN ERHALTEN UND SICH IM GEGENZUG DAZU FÜR DIE EINHALTUNG VON STÄDTISCHEN RICHTLINIEN FÜR DAS RECHNUNGSWESEN UND DIE BETRIEBSFÜHRUNG VERPFLICHTET HABEN.

Schon im Jahre 1930 ist die Stadt Zürich erstmals mit dem Erlass eines Rechnungsreglementes «gesetzgeberisch» tätig geworden.

Den eigentlichen Anstoss für das am 8. März 1930 vom Stadtrat beschlossene und insgesamt 43 Artikel umfassende «Reglement über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich unterstützt werden», bildete das festgestellte Ungenügen im Rechnungswesen der Baugenossenschaften und die damit zusammenhängende Sorge, «dass die von der Stadt geliehenen, in Genossenschaftsanteilen angelegten oder à fonds perdu verabreichten Gelder nicht durch eine unrichtige Finanzgebarung der Baugenossenschaften ihrer Zweckbestimmung entfremdet werden».

Seither wurden die damaligen Bestimmungen über Revisionen vom 4. Februar 1949, 11. Dezember 1964 und 1. Dezember 1972 teilweise geändert. Betroffen wurden die Bestimmungen über die Entschädigungen der Genossenschaftsorgane sowie jene über die Rechnungsprüfung. Das bisherige Reglement trug somit praktisch die unveränderten Züge des Reglements vom 8. März 1930.

Notabene waren die Baugenossenschaften bis zur Reglementsrevision von 1964 davon dispensiert, eine eigene Kontrollstelle zu führen. Bis dahin lag die Rechnungsprüfungskompetenz ausschliesslich beim Finanzinspektorat der Stadt, dem es freigestellt war, «die Prüfungen im Domizil der Genossenschaften oder in seinen Amtsräumen auszuüben».

DIE MÄNGEL DER BISHERIGEN REGELUNG Dem Rechnungsreglement soll nicht nur der Charakter eines behördlichen Erlasses zukommen. Etwa die Hälfte aller ihm unterstellten Wohnbauträger werden nebenamtlich und nicht professionell geleitet. Für diese hat das Reglement ebenso die Bedeutung eines Leitfadens für das betriebswirtschaftliche Handeln ganz allgemein wie für die Rechnungsablage im besonderen. Das alte Reglement vermochte aber gerade der zweitgenannten Anforderung nicht mehr zu genügen.

Der Totalrevision des Rechnungsreglementes wurden dann folgende Ziele vorgegeben:

- Neugliederung und Straffung der Bestimmungen;
- Anpassung der Buchführungs- und Bilanzvorschriften an die Gegebenheiten des modernen Rechnungswesens;
- Stärkung der Wohnbauträger über die Anpassung der Fondsbestimmungen;
- Harmonisierung der Bestimmungen mit dem Kanton.

BETRIEBSRECHNUNG (ARTIKEL 11 BIS 14) UND BILANZ (ARTIKEL 15 BIS 17) Für die Gestaltung der Betriebsrechnung und der Bilanz macht das Rechnungsreglement einen empfehlenden Verweis auf den Kontenrahmen des SVW. Auf die Nennung bestimmter Konten, wie dies im alten Reglement der Fall war, wird verzichtet. Für die Sicherung der finanziellen Solidität wird ausdrücklich verlangt, dass eine Ausschüttung auf das einbezahlte Beteiligungskapital (Verzinsung der Anteilscheine) erst nach Vornahme der festgesetzten Einlagen in den Erneuerungsfonds, das Amortisationskonto und gegebenenfalls den Heimfallfonds erfolgen darf.

FONDS, AMORTISATIONSKONTO (ARTIKEL 18 BIS 25) In diesem Abschnitt ist eine faktische Deckungsgleichheit mit den Bestimmungen der revidierten Wohnbauförderungsverordnung des Kantons angestrebt worden. Für den Erneuerungsfonds wird eine jährliche

Mindesteinlage von $\frac{3}{4}$ Prozent des Gebäudeversicherungswertes und für das Amortisationskonto eine solche von mindestens $\frac{1}{2}$ Prozent des gesamten Anlagewerts ohne Land verlangt. Die Mittel des Erneuerungsfonds sollen in der Regel in kurzfristigen Guthaben angelegt werden, davon mindestens die Hälfte in festverzinslichem Vermögen.

ERFREULICHE AKZEPTANZ Die Impulse für die Totalrevision des Rechnungsreglementes sind von mehreren Seiten ausgegangen, vor allem von Genossenschaftsseite. An den Revisionsarbeiten waren verwaltungsintern die Finanzkontrolle und das Hochbauamt mitbeteiligt. Der letzte Revisionsentwurf wurde dann dem SVW, dem Verband Liberaler Baugenossenschaften und dem Kantonalen Amt für Wohnbauförderung zur Stellungnahme zugeleitet. Die eingegangenen Änderungs- und Ergänzungswünsche konnten dabei, insoweit sie sich von der Sache her nicht gegenseitig ausschlossen, weitgehend berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist auch der erfreuliche Umstand, dass – unterstützt durch das Kantonale Amt – die Finanzdirektion des Kantons Zürich sofort mit einer neuen Weisung zur Einschätzung von Baugenossenschaften nachzog und die Steuerfreigrenzen für die Einlagen in den Erneuerungsfonds und das Amortisationskonto entsprechend heraufsetzte.

Massküchen **bw**

bw bringt
wesentlich
mehr!

mehr Qualität

mehr Dienstleistung

B. Wietlisbach AG 5649 Stetten
Küchenmöbelfabrik 056 96 21 51

WOHNBAUFÖRDERUNG IN ZÜRICH

In Zürich werden die Aufgaben der kommunalen Wohnbauförderung hauptsächlich vom dafür zuständigen Büro für Wohnbauförderung, welches dem Zentralsekretariat des Finanzamtes angegliedert ist, wahrgenommen. Sie reichen vom Erteilen von Auskünften über die Beratung von Gesuchstellern, das Prüfen der Gesuche, die interne Koordination, das Ausrichten der Beiträge bis zur Kontrolle der Finanzen der unterstützten Institutionen und zur Betreuung der städtischen Abgeordneten in den Vorständen der gemeinnützigen Wohnbauträger (Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereine).

An Wohnbauförderungsmitteln steht u. a. aus der Wohnbauaktion 1990 ein Rahmenkredit von 40 Mio. Franken zur Verfügung. Bis heute sind daraus Unterstützungsleistungen von 29 Mio. Franken zugesichert worden, entweder als zinslose Darlehen an private gemeinnützige Wohnbauträger oder als Abschreibungsbeiträge an die städtische Liegenschaftenverwaltung und die städtische

Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner. Mit den zugesicherten Unterstützungsleistungen können die Mieten von insgesamt 1213 neuerstellten oder modernisierten Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen verbilligt werden.

Die Gesuchsteller von städtischen Unterstützungsleistungen haben immer auch um die Zusatzverbilligungen des Bundes und die Unterstützungsleistungen des Kantons nachzusuchen. Werden diese Gesuche nicht gestellt, so entfällt jede städtische Unterstützung. Das Büro für Wohnbauförderung hat somit auch als Bindeglied zu den kantonalen Wohnbauförderungsbehörden zu wirken und insbesondere bei Unterstützungsgesuchen an den Kanton zu bescheinigen, dass die Stadt Zürich im Sinne der kantonalen Gesetzgebung eine gleichwertige Unterstützungsleistung erbringt.

DER STADTZÜRCHER WOHNUNGSBESTAND NACH EIGENTÜMERN

(aus Statistischem Jahrbuch der Stadt Zürich 1992)

Eigentümerart	Wohnungsbestand	
	absolut	%
Natürliche Personen, Gesellschaften und Pensionskassen	125 933	70,3
Baugenossenschaften	33 466	18,7
Vereine, private Stiftungen	5 129	2,9
Stadt Zürich	12 270	6,9
Andere öffentliche Eigentümer	1 652	0,9
Religionsgemeinschaften	532	0,3
Im ganzen	178 982	100,0

**Gartenbau-
Genossenschaft
Zürich**

Im Holzerhurd 56
8046 Zürich
Tel. 01/371 55 55



Beratung
Neuanlagen

Renovationen
Unterhalt

die guten Gärtner

DIE VERBRAUCHSABHÄNGIGE

Transparent für Verwaltung und
Bewohner gemäss dem
Bundesmodell.

Einsatz modernster
elektronischer
Geräte wie **RAPP
KUNDO CH 2000**
mit 8-Jahresbatterie,
Altwertspeicher,
geeignet auch für
Selbstablesung



Gerliswilstrasse 42
6020 **Emmenbrücke**
Tel. 041/55 91 21

Hochstrasse 100
4018 **Basel**
Tel. 061/331 77 44

Erlenauweg 5
3110 **Münsingen**
Tel. 031/721 25 00

Oerlikonerstr. 38
8057 **Zürich**
Tel. 01/312 32 40

RAPP
WÄRMETECHNIK AG