Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 12

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Risikobeurteilung: eine neue gesetzliche Vorgabe

Bekanntlich hat das Revisionsrecht am 1. Januar 2008 einschneidende Änderungen erfahren. Geändert wurden jedoch auch andere Bestimmungen im Obligationenrecht. Dazu gehört Art. 663b Ziff. 12 OR, wonach im Anhang der Bilanz neu auch «Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung» aufzunehmen sind. Was müssen Genossenschaftsvorstände beachten, um diese gesetzliche Vorgabe einzuhalten?

Vorweg gilt es darauf hinzuweisen, dass gestützt auf Art. 858 OR die Jahresbilanz der Genossenschaft grundsätzlich nach den Regeln der «kaufmännischen Buchführung» zu erstellen ist. Damit verweist Art. 858 OR auf die Regeln von Art. 957 bis 964 OR. Grundsätzlich nicht anwendbar sind somit die strengen aktienrechtlichen Buchführungsbestimmungen nach Art. 662 bis 670 OR. Damit könnte das Thema dieses Beitrages eigentlich schon ad acta gelegt werden, da Art. 663b Ziff. 12 OR, der im Anhang der Bilanz Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung verlangt, für Genossenschaften grundsätzlich keine Anwendung findet.

Bevor sich der Vorstand jedoch zurücklehnt, ist ein Blick in die Statuten von Vorteil. Vielfach wird dort vorgesehen, dass Erfolgsrechnung und Bilanz nicht nur dem Recht der kaufmännischen Buchführung, sondern auch den strengen aktienrechtlichen Buchführungsbestimmungen zu genügen haben. Angemerkt sei, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) dies im Rahmen einer Darlehensgewährung (z.B. beim Fonds de Roulement) von einer Darlehensempfängerin zwingend einfordert.

Aufgabe des Vorstandes

Neu fordert Art. 663b Ziff. 12 OR somit vom Vorstand, dass er im Anhang Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung macht. Gemeint ist damit, dass der Vorstand Risiken darlegt, die sich aus dem sich ständig ändernden technischen, wirtschaftlichen, sozialen und politischen Umfeld ergeben und damit auch die Risiken der Genossenschaft beeinflussen können. Massnahmen, die im Hinblick auf diese Risiken getroffen werden, müssen nach den aktienrechtlichen Buchführungsbestimmungen in der Regel im Jahresbericht erläutert werden. Der Jahresbericht wird aber von der Revisionsstelle nicht geprüft. Dies gilt sowohl für die ordentliche wie auch für die eingeschränkte Revision.

Die Revisionsstelle bestätigt einzig, dass im Anhang eine Auseinandersetzung mit den Risiken vorgenommen wurde. Sie hält zudem fest, dass der Vorstand diese Risiken zu beurteilen hat. Es wird keine Revisionsstelle zur Rechenschaft gezogen, wenn ein Vorstand das Risiko falsch beurteilt hat. Zu beachten gilt ferner, dass die

Merkpunkte

- Risiko bedeutet die Möglichkeit eines Verlustes oder Schadens für die Genossenschaft, wobei darunter auch nicht genutzte Chancen zu betrachten sind (opportunities and threats).
- Risiken können nach verschiedenen Bereichen gegliedert werden.
- Die Notwendigkeit der Risikobeurteilung ist nichts Neues. Unternehmerisch tätig zu sein bedeutet seit je, Risiken einzugehen, diese zu analysieren sowie bei Bedarf Massnahmen einzuleiten.
- Grundvoraussetzung zur Steuerung der Risiken ist deren rechtzeitiges Erkennen.
- Risiken können in allen Aktivitäten lauern, entscheidend ist der Gesamtüberblick.
- Gefahren liegen im Gegenwarts- und Zukunftsbild der Unternehmung, nicht in der Vergangenheit.
- Typischerweise werden Risiken nicht eliminiert, sondern auf ein für das Unternehmen akzeptables Niveau reduziert.

in diesem Beitrag besprochene Risikobeurteilung nicht mit dem internen Kontrollsystem (IKS) verwechselt werden darf, das im Rahmen einer ordentlichen Revision (nicht aber bei einer eingeschränkten Revision) vorausgesetzt und dessen Existenz geprüft wird.

Nur wesentliche Risiken

Mit der Risikobeurteilung sollen demnach die Geschäftsrisiken der Genossenschaft dargelegt werden. Es ist klarzustellen, dass mit einer solchen Risikobeurteilung aber nicht sämtliche Geschäftsrisiken erfasst werden müssen. Es geht vielmehr darum, dass eine Erläuterung zu denjenigen Risiken gemacht werden muss, die einen wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung der Jahresrechnung haben könnten.

Solche Risiken können beispielsweise bei Wohnbaugenossenschaften in der Grösse der Genossenschaft, den Arbeitsmarktverhältnissen, den Formen der Finanzierung und der Liquiditätslage der Genossenschaft, der Marktsituation im Wohnungsmarkt, des Produktemixes (damit ist Anzahl und Grösse des Wohnungsbestandes der Genossenschaft gemeint), der internen Organisation, der Risiken bei weiteren Dienstleitungen (z.B. bei der Darlehenskasse) und vor allem dem Zustand der Immobilien bestehen. Beispiele von Risiken (keine abschliessende Auflistung) sind im untenstehenden Kasten aufgeführt.

Praktisches Vorgehen

Die Risikobeurteilung bedeutet die Erstellung einer systematischen, regelmässig (z.B. jährlich) erfolgenden und vor allem expliziten Auflistung und Beurteilung der Hauptrisiken und der allenfalls notwendigen Massnahmen. Dabei ist festzuhalten, dass sich Vorstand und Geschäftsleitung in der Regel im Klaren sind, mit welchen Risiken sich ihre Genossenschaft im Geschäftsalltag konfrontiert sieht. Die Erstellung kann in folgende Phasen gegliedert werden:

- Initialisierung (Definition der Gefahrenklassen, Risikobereiche)
- Identifikation der Risiken (Beschreibung Risiken, Prüfung Verträge/Verbindlichkeiten)
- Quantifizierung der Risiken (Schätzung Schadenshöhe, Eintretenswahrscheinlichkeit)
- Schaden- und Risikoinventar (aufgetretene Schadenfälle, angewendete Massnahmen)
- Nutzenpotenziale (Verhinderung, Vermeidung, Überwälzung, Finanzierung)
- Umsetzung (Massnahmen beschliessen/ausführen)

Für die Quantifizierung (Eintrittswahrscheinlichkeit) der Risiken kann ein Risikoportfolio, auch Risikomatrix genannt, erstellt werden. Es zeigt auf, welche Risiken besonders beachtet und gesteuert werden müssen (Eintrittswahrscheinlichkeit: gering/mittel/hoch; Schadenhöhe: gering/mittel/gross/existenzgefährdend). Das Risikoportfolio kann auch zusätzliche Informationen enthalten, die z.B. das Risiko-Reporting betreffen (z.B. Steuerverantwortung Vorstand oder Steuerverantwortung Leiter von strategischen Geschäftseinheiten). Festzuhalten ist zudem, dass verschiedene Informationen schon heute aus der Berichterstattung der Genossenschaft abgeleitet werden können. Dementsprechend können sie mit wenig Aufwand aufbereitet werden. *(Mitarbeit: Brigitte Dutli)*

Beispiele von Risiken bei Wohnbaugenossenschaften

Personenrisiken
- Verantwortlichkeit/Unterschriftenregelung
- Know-how (Weiterbildung)
- Versicherungen (Sozialversicherungen, Pensionskasse, Haftpflicht usw.)
- Arbeitssicherheit

Sachrisiken
- Immobilien (Versicherungsdeckung)
- Mobilien

Haftpflichtrisiken
- Vertragliche/ausservertragliche Haftung (Folgerisiken)
- Haftpflichtversicherung Organe (D & O SVW)

Ökologische Risiken
- Altlasten (speziell auch bei Neubauten, Landkauf)
- Materialien (auch bei Neubauten, Renovationen)

Technologierisiken

Informatik:
- Anlagen
- Verfahren (Programme usw.)
- Informationsstand

Geschäftsrisiken

Wohnungsmarkt:
- Wahrnehmung Ziele
- Projekte, Vergrösserung Bestand (Kauf, Neubau, Land)
- Unterhalt Bestand, Renovationen/Erneuerungen, Werterhaltung/Wertvermehrung

Organisation

Bewirtschaftung Liegenschaften:
- Einhaltung Zielsetzungen
- Bestandesaufnahme (Liegenschaften und Wohnungen, darin ausgeführte Arbeiten, Schadenfälle)
- Unterhalt (Liegenschaften und Wohnungen)
- Vergabe Arbeiten (Kontrollsystem, Qualität Arbeit, Preise usw.)
- Kompetenz Bestellungen (Einzel-/Doppelunterschrift, Betragslimite)

Vermietung Wohnungen:
- Mietverträge
- Leerstände

Finanzrisiken
- Finanzplanung
- Liquidität
- Darlehenskassen
- Anteilscheinverwaltung
- Erstellung von Abrechnungen (Heizkosten/Warmwasser usw.), Akonti
- Ertragslage (Mietzinspotenzial usw.)
- Inkasso/Mahnwesen
- Bewirtschaftung Hypotheken und Darlehen (Verfall, Fälligkeit Zins/Amortisationen, Staffelung, Diversifikation)
- Anlagen, Wertschriften
- Äufnung Erneuerungsfonds/Rückstellungen
- Abschreibungen (Wertberichtigungen)