



An die von der Stadt Zürich
unterstützten Bauträger des
gemeinnützigen Wohnungsbaus

Zürich, 9. März 2015 tg-mr

Auswirkungen des neuen Rechnungslegungsrechts des Obligationenrechts

Sehr geehrte Damen und Herren

Die neuen Vorschriften des Obligationenrechts über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung sind per 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Sie sind für das Geschäftsjahr 2015 erstmals zwingend anzuwenden.

Diese Vorschriften gelten grundsätzlich auch für die Wohnbauträger, die von der Stadt Zürich in irgend einer Form unterstützt worden sind und damit dem städtischen Rechnungsreglement (AS Stadt Zürich 841.170) unterstellt sind.

Dies bedeutet für Ihren Wohnbauträger, dass die dafür verantwortlichen Personen gehalten sind, die Buch- und Rechnungsführung Ihres Wohnbauträgers hinsichtlich der neuen OR-Bestimmungen (Art. 957ff) zu überprüfen und soweit nötig auf das bereits laufende Geschäftsjahr 2015 hin anzupassen. Es betrifft dies vor allem die neuen Vorgaben bezüglich der Darstellung der Jahresrechnung. In diesem Zusammenhang ist auf den Musterkontenplan für die gemeinnützigen Wohnbauträger zu verweisen, der von den dem Rechnungsreglement unterstellten Wohnbauträgern in der Regel anzuwenden ist (Art. 7 Rechnungsreglement). Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben diesen Kontenplan in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bereits überarbeitet.

Es ist aber zu beachten, dass die speziellen Vorgaben des Rechnungsreglements aufgrund der Gesetzesrevision im Obligationenrecht nicht hingällig geworden sind und selbstverständlich weiterhin mitberücksichtigt werden müssen.

Daraus ergibt sich vor allem, dass sich aus den neuen OR-Vorschriften ergebende Vereinfachungen dann nicht vorgenommen werden dürfen, wenn das Rechnungsreglement dazu etwas anderes vorschreibt. Beispielsweise sehen die neuen Vorschriften des OR die Auflistung der Gebäudeversicherungswerte von Liegenschaften im Anhang, wie dies im früheren Art. 663b OR verankert war, nicht mehr vor (vgl. neuer Art. 959c OR). Demgegenüber enthält Art. 24 Rechnungsreglement nach wie vor die Vorgabe, dass der Jahresrechnung ein Liegenschaftenverzeichnis mit Angabe des Erstbezugs sowie des Anlage- und Gebäudeversicherungswertes jeder Siedlung beizulegen ist. Tatsächlich ist dieses Verzeichnis mit den ge-



2 / 2

nannten Angaben bei fast allen Wohnbauträgern direkt im Geschäftsbericht integriert. Wir bitten Sie, in dieser Hinsicht in Anwendung der genannten Bestimmung des Rechnungsreglements nichts zu ändern. Der Ausweis der Anlage- und Gebäudeversicherungswerte im Geschäftsbericht ist weiterhin wichtig. Sie sind schliesslich die wichtigsten relevanten Basisgrössen zur Berechnung der Mietzinse gemäss städtischem Mietzinsreglement und kantonaler Wohnbauförderungsverordnung.

Das Rechnungsreglement wurde im Jahre 1992 generell überprüft und aktualisiert. Eine nächste Aktualisierung erfolgte alsdann im Jahre 2003. Nach nunmehr wiederum einem Jahrzehnt ohne grössere Anpassungen soll in diesem Jahr eine nächste generelle Überprüfung und Aktualisierung des Reglements erfolgen. Dies geschieht nicht nur, aber auch im Hinblick auf die neuen Rechnungsvorschriften.

Sollten sich im Zusammenhang mit der im vorliegenden Schreiben angesprochenen Thematik für Sie Widersprüche und/oder andere Unklarheiten ergeben, sind wir um Ihre diesbezügliche Kontaktnahme dankbar. Gerne werden wir dabei gewonnene Erkenntnisse auch bei der bevorstehenden Überprüfung des Rechnungsreglements berücksichtigen.

Für die Beachtung des vorliegenden Rundschreibens bedanken wir uns bestens.

Freundliche Grüsse

Remo Montanari
Co-Leiter Büro für Wohnbauförderung

Kopie an:

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Fachstelle Wohnbauförderung
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Rechtsdienst, Bucheggstrasse 109
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114
WOHNEN SCHWEIZ, Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
Mieterverband, Sektion Zürich
Vorsteher Finanzdepartement / Departementssekretariat Finanzdepartement
Finanzverwaltung Stadt Zürich
Finanzkontrolle Stadt Zürich
Städtische Abgeordnete in den Vorständen der gemeinnützigen Wohnbauträger