

# Gemeinnützige Wohnbauträger: Infoveranstaltung zur Rechnungslegung und Jahresprüfung

Verwaltungszentrum Werd  
24. Januar 2011



**Stadt Zürich**  
Finanzdepartement

# Programm

- 10.00 Uhr      Begrüssung und Bemerkungen zur Wohnbauförderung der Stadt Zürich und zur Notwendigkeit der Transparenz  
*Martin Vollenwyder, Vorsteher Finanzdepartement*
- 10.15 Uhr      Das Rechnungsreglement als Grundlage für eine transparente Rechnungslegung  
*Remo Montanari, Co-Leiter Büro für Wohnbauförderung*
- 10.30 Uhr      Die Finanzkontrolle der Stadt Zürich  
Ihre Organisation, ihre Aufgaben  
*Franco Magistris, Direktor Finanzkontrolle*  
Sinn und Zweck der Jahresprüfung, Schwerpunkte und Standards  
*Sandra Tschann, Revisorin Finanzkontrolle*

# Programm

- 11.00 Uhr      Diskussion, Fragen, Anregungen
- zur Jahresprüfung, zum Rechnungsreglement
  - zur Wohnbauförderung allgemein
- ~11.30 Uhr    Abschluss und Einladung zum Apéro

# Bemerkungen zur Wohnbaupolitik der Stadt Zürich und zur Notwendigkeit der Transparenz auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

*Martin Vollenwyder, Vorsteher Finanzdepartement*



# Bemerkungen zur Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Neue Vorlagen zur städtischen Wohnbaupolitik sind vorbereitet;

- diverse politische Vorstösse verlangen den Weiterausbau der Wohnbauförderung;
- die Stadt will den erfolgreichen, bewährten Weg weitergehen und - wo erforderlich - mit neuen Instrumenten ihre aktive Rolle und Stellung behaupten.

# Bemerkungen zur Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Bewährtes weiterführen:

**Kommunaler Wohnungsbau** (52 städtische Wohnsiedlungen),

**vergünstigte Abgabe von städtischem Land im Baurecht**

(Landwert im Verhältnis zu den Investitionskosten; über 90 BR-Verträge),

**Restfinanzierungsdarlehen aus Mitteln städtischen Pensionskasse**

(vom 61% bis zum 94% der Anlagekosten),

**Beteiligung am Genossenschaftskapital,**

**unverzinsliche Darlehen aus Rahmenkrediten  
(Wohnbauaktionen).**



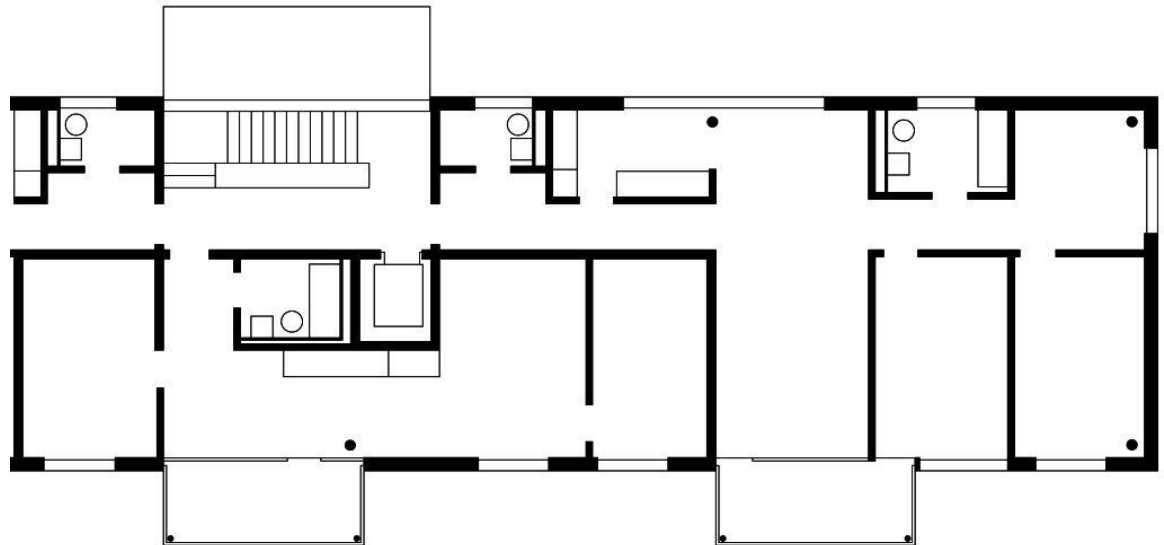
# Bemerkungen zur Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Neue Problemstellungen erfordern neue ergänzende Instrumente:

Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums,

ökonomischer Umgang mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche,

im Wohnungsbau mit sozialverträglichen Mitteln die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen.



# Zur Transparenz bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

- Transparenz ist heute auch bei gemeinnützigen Organisationen gefragt.
- Die Einhaltung des Rechnungsreglements hat seine Notwendigkeit behalten.



Stadt Zürich

841.170

## Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)

Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003 (1743)  
mit Änderung vom 21. Dezember 2005 (1821)

### I. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1** Das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich durch Kapitalbeteiligung, Gewährung von Darlehen, Ausrichten von Subventionen oder Einräumung von Baurechten unterstützten Wohnbauträger unterliegt den entsprechenden Bestimmungen des Obligationenrechtes und den Vorschriften dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Wohnbauförderungsvorschriften von Bund und Kanton Zürich.

**Art. 2** Die Erfolgsrechnungen und Bilanzen der Wohnbauträger sind jährlich auf den 31. Dezember zu erstellen.

### II. Bauprojekt/Baubrechnung

**Art. 3** Bei Bauprojekten mit subventionierten Wohnungen sind dem Finanzdepartement die Projektunterlagen inkl. der kalkulierten Mietzinsanpassungen vorgängig zur Prüfung einzureichen.

Für die Prüfung des Bauprojektes sind beizugeben:

# Das Rechnungsreglement als Grundlage für eine transparente Rechnungsführung

*Remo Montanari, Co-Leiter Büro für Wohnbauförderung*



# Das Rechnungsreglement (nicht nur) als Grundlage für die transparente Rechnungslegung

In den Grundsätzen 24, dem Muttererlass der städtischen Wohnbauförderung, finden sich erste Vorgaben für die Rechnungslegung der gemeinnützigen Wohnbauträger. Festgeschrieben wurden schon die Verhinderung von Spekulationsgewinnen und ein Aufsichtsrecht der Stadt.

In der neueren Zeit gilt es die Totalrevisionen von 1992 und 2003 hervorzuheben, die wesentliche Änderungen zur Folge hatten, die aber auch im Zusammenhang mit dem übergeordneten kantonalen Recht zu sehen sind.

Das Rechnungsreglement hat sich in all den Jahrzehnten vom eigentlichen Leitfaden zur Rechnungslegung zum teilentschlackten Erlass entwickelt.

# Das Rechnungsreglement (nicht nur) als Grundlage für die transparente Rechnungslegung

Gemeinsam sind aber allen Fassungen neben der Absicht, eine transparente und vergleichbare Rechnungslegung sicherzustellen, deren praktische Bedeutung für eine gute, langfristige Verfassung der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Dies wird insbesondere bewirkt durch:

die Verpflichtung regelmässige Rückstellungen für periodische Erneuerungen vorzunehmen und diese im Erneuerungsfonds auszuweisen;

die vorgeschriebene Mindesteinlage auf das Amortisationskonto.

# Das Rechnungsreglement (nicht nur) als Grundlage für die transparente Rechnungslegung

Zur Sicherung des nicht-renditeorientierten Wirtschaftens soll das Rechnungsreglement verhindern, dass ein Wohnbauträger unzulässige Betriebsgewinne ausschüttet:

Zum einen ist die Verzinsung des Anteilkapitals nach oben begrenzt, zum anderen gilt eine Begrenzung für die Entschädigung der Vorstandsmitglieder.

(Die Baukommissionsentschädigung ist seit der Revision 2005 nicht mehr kalkulatorisch vorgegeben, sondern das Reglement verpflichtet die Bauträger, sie dem Aufwand entsprechend und massvoll zu ermitteln und sie zusätzlich im Geschäftsbericht separat auszuweisen.)

# Das Rechnungsreglement als Grundlage (nicht nur) für die transparente Rechnungslegung

Die Prüfung der im Rechnungsreglement festgelegten Vorgaben durch die Finanzkontrolle ist nicht nur wichtige Information für die Aufgabe des Büros für Wohnbauförderung als Aufsichtsbehörde.

Sie dient dem geprüften Wohnbauträger als Ausweis der Generalversammlung gegenüber und hält weiter generell das Vertrauen in die „Branche“ der gemeinnützigen Wohnbauträger hoch.

Doch auch das aktuelle Rechnungsreglement ist nicht in Stein gemeisselt, für sinnvolle Vereinfachungen und Änderungsvorschläge sind wir weiterhin offen.

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



# Die Finanzkontrolle der Stadt Zürich

Wie ist die Finanzkontrolle organisiert, welche Aufgaben hat sie?

*Franco Magistris, Direktor*

Sinn und Zweck der Jahresprüfung, deren Schwerpunkte und Standards

*Sandra Tschann, Revisorin*



# Diskussion, Ihre Fragen, Ihre Anregungen



**- zur Jahresprüfung, zum Rechnungsreglement**

**- zur Wohnbauförderung allgemein**

[www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html](http://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html)  
[www.stadt-zuerich.ch/wohnen](http://www.stadt-zuerich.ch/wohnen) => Wohnbaupolitik

Wohnbauförderung - Stadt Zürich - Windows Internet Explorer bereitgestellt von der Stadt Zürich

http://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html

Startseite Portal der Stadt Zürich

Stadt Zürich  
Finanzdepartement

Startseite Finanzdepartement

Kontakt Medien Jobs Sitemap

Über das Departement Steuern **Wohnbaupolitik** Liegenschaftenverwaltung Personal Finanzen Informatik (OIZ)

Startseite Finanzdepartement » Wohnbaupolitik » Wohnbauförderung

**Wohnbauförderung**

- Subventionierter Wohnungsbau
- Mietzinskontrolle
- Rechtsgrundlagen
- Reglemente
- Formulare für Bauträger
- Rundschreiben & Dokumentationen
- Wohnungen für kinderreiche Familien
- Liegenschaftenverwaltung
- Weitere Wohnbauträger
- Beratung und Wohnungssuche
- Verbände
- Statistiken

**Wohnbauförderung**

Erste städtische Wohnsiedlung Limmat 1, 1907-1909 erbaut

Die Stadt Zürich

nach Stichwort

in der g...

in diese...

→ Departe...

A B C

I J K

Q R S

Mehr zum T...

- Fachste...
- des Ka...
- Bundes...
- Wohnu...
- Förders...
- Wohnu...
- Züripla...
- Wohnu...