



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

Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003 (1743)
mit Änderungen bis 21. Dezember 2016 (1059)

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/Bauabrechnung

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:

- Planunterlagen M 1:100 mit Situation 1:500;
- Baubeschrieb mit Kostenschätzung/Kostenvoranschlag;
- Wohnungsübersicht/Anzahl Wohnungen/Mietzinsübersicht;
- Kosten pro Wohneinheit mit m³ und m² Kostenangaben (Kosten für Garagen etc. separat);
- Honorarofferten aller Planenden

Über grössere Bauprojekte mit ausschliesslich freitragenden Wohnungen ist das Finanzdepartement vorgängig zu orientieren.

Art. 4 Die unterzeichnete Bauabrechnung ist spätestens 12 Monate nach Bauvollendung dem Finanzdepartement einzureichen.

Für die Prüfung der Bauabrechnung sind beizugeben:

- a. alle Verträge mit Planern;
- b. Situations- und Projektpläne;
- c. Verzeichnis über allfällige Rückstellungen zulasten der Bauabrechnung;
- d. Begründung der Mehrkosten unter Beilage einer nach Hauptpositionen und Arbeitsgattungen gegliederten Gegenüberstellung (Voranschlag/Abrechnung);
- e. Zeitpunkt von Baubeginn und Fertigstellung;
- f. bei Ausführung mit einem Generalunternehmer nebst dem Werkvertrag auch eine Übersicht über Auftragsänderungen;
- g. Angabe von Investitionskosten pro m² und m³ nach Nutzfläche Wohnen, Geschossfläche (SIA 416) sowie Rauminhalt (SIA 116);
- h. Angabe der Anzahl und Durchschnittskosten pro Wohnung;
- i. Angabe der sep. Kosten für allfällige UN-Garagen mit Kostenangaben pro Parkplatz;
- k. allfällige weitere Unterlagen und Belege auf Verlangen

Für die Mietzinsfestsetzung sind ferner ein Nachweis des Gebäudeversicherungswertes sowie allenfalls weitere Unterlagen auf Verlangen einzureichen.

Art. 5 Dem Baukonto dürfen nur die tatsächlichen Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen (Strassenbaukosten, Strassenbeiträge, Umgebungsarbeiten, besondere Aufwendungen für die erstmalige Vermietung der Wohnungen usw.) belastet werden.

Bauzinsen sowie Land- bzw. Baurechtszinsen und Zinsen für das bereits einbezahlte Anteilkapital dürfen dem Baukonto nur bis zum mittleren Bezugstermin der Bauten belastet werden.

Art. 6 Die Kosten von späteren Investitionen dürfen dem Liegenschaftenkonto (Anlagekonto) nur insoweit belastet werden, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt, die vom Finanzdepartement anerkannt wird. Die Wohnbauträger sind zu entsprechender Meldung verpflichtet.

III. Erfolgsrechnung und Bilanz

Art. 7 Die Rechnung ist nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss Obligationenrecht zu führen. In der Regel ist der Kontenrahmen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) anzuwenden.

Art. 8 Eine Ausschüttung auf das einbezahlte Beteiligungskapital darf erst nach Vornahme der in Art. 11 bis 14 festgesetzten Einlagen erfolgen. Die Verzinsung darf den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen und darf gleichzeitig nicht höher sein als der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz.

Art. 9 Es ist eine Gesamterfolgsrechnung und -bilanz, die alle Siedlungen und Liegenschaften umfasst, zu erstellen. In besonderen Fällen kann verlangt werden, dass über einzelne Siedlungen besondere Erfolgsrechnungen und Bilanzen geführt werden.

Art. 10 Als Liegenschaftenwert sind die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen in die Bilanz einzustellen. Die Abschreibungen sind gesondert im Amortisationskonto (Abschreibungskonto) auszuweisen.

IV. Amortisationskonto (Abschreibungskonto), Fonds

Art. 11 Dem Amortisationskonto (Abschreibungskonto) ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens $\frac{1}{2}\%$ der gesamten Erstellungskosten ohne Land zuzuweisen.

Art. 12 Als Amortisationskonto (Abschreibungskonto) für die im Baurecht erstellten Bauten ist der sogenannte Heimfallfonds zu führen. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrages zu öffnen.

Art. 13 Der gesetzliche Reservefonds ist gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechtes zu öffnen.

Art. 14 In den Erneuerungsfonds ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag liegt, kann die Einlage entsprechend reduziert oder ganz darauf verzichtet werden. Bei Neubauten und Ersatzneubauten kann das Büro für Wohnbauförderung für die Anfangsphase geringere Einlagen bewilligen.¹

¹ Fassung gem. STRB Nr. 1821 vom 21. September 2005; Inkrafttreten 1. Januar 2006.

Art. 15 Einlagen in andere Fonds (Rückstellungen für besondere Zwecke) sind nur gestattet, soweit zuvor die in Art. 11–14 festgesetzten Mindesteinlagen vorgenommen worden sind.

Art. 16 Der Gegenwert von Erneuerungsfonds und anderen Reservefonds ist unter Berücksichtigung der erforderlichen, nachweisbaren Liquidität sowie möglichst grosser Sicherheit anzulegen.

Art. 17 Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

V. Entschädigungen

a) Vorstand

Art. 18 Die Entschädigung für die einzelnen Vorstandsmitglieder richtet sich nach deren Aufgaben und Arbeitsbelastungen und hat sich in einem massvollen Rahmen zu bewegen.

Art. 19 Die Gesamtentschädigung für die Vorstandsmitglieder einschliesslich Sitzungsgelder, allfälliger Büroentschädigungen und weiterer Sondervergütungen, darf die in den Absätzen 2 und 3 festgelegten Grenzen in der Regel nicht übersteigen (exklusiv Sozialleistungen). Grundlage ist die theoretische Mietzinssumme, die sich bei der Multiplikation der Anzahl Wohnungen der Wohnbauträger mit dem Faktor Fr. 17 200.–² (Durchschnittsmietzins der 4-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich, Stand Mai 2002) ergibt.

Es gelten folgende Richtwerte für die gesamte Vorstandsentschädigung exklusive Entschädigung im Sinne von Art. 20:³

	Mietzins- Einnahmen	kumuliert	Entschädigung	kumuliert
6.50 %	400 000		26 000	
4.00 %	500 000	900 000	20 000	46 000
2.00 %	500 000	1 400 000	10 000	56 000
1.50 %	600 000	2 000 000	9 000	65 000
0.80 %	1 000 000	3 000 000	8 000	73 000
0.25 %	1 000 000	4 000 000	2 500	75 500

² Gemäss Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartements vom 29. November 2022 gestützt auf Art. 19 Abs. 3 Rechnungsreglement gilt ab dem Rechnungsjahr 2022 ein Faktor von Fr. 21 400.–.

³ Fassung gem. STRB Nr. 1821 vom 21. September 2005; Inkrafttreten 1. Januar 2006.

	Mietzins- Einnahmen	kumuliert	Entschädigung	kumuliert
0.15 %	2 000 000	6 000 000	3 000	78 500
0.12 %	4 000 000	10 000 000	4 800	83 300
0.10 %	10 000 000	20 000 000	10 000	93 300
0.09 %	für den Rest			

Berechnungsbeispiel für einen Wohnbauträger mit 250 Wohnungen:

Ermittlung der theoretischen

Mietzinssumme: $250 \times \text{Fr. } 17\,200.- = \text{Fr. } 4\,300\,000.-$

– Maximale Vorstandsentschädigung:

für die ersten Fr. 4 000 000.–

kumuliert gemäss Tabelle Fr. 75 500.–

für die restlichen Fr. 300 000.– $\times 0.15 \%$

gemäss Tabelle Fr. 450.–

ergibt ein Total von Fr. 75 950.–⁴

(bisher für den selben Wohnbauträger Fr. 60 313.–)

Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Finanzdepartements ist ermächtigt, den in Abs. 1 genannten Faktor alle vier Jahre jeweils auf den 1. Oktober auf der Grundlage der vorausgehend per 1. April ermittelten Durchschnittsmietzinsen anzupassen. Die Anpassung kann zeitlich vorgezogen werden, wenn die Entwicklung der Durchschnittsmietzinse eine Änderung des Faktors um mindestens Fr. 1000.– bewirkt.

Die Gesamtsumme der Vorstandsentschädigung ist in der Jahresrechnung separat auszuweisen.⁵

b) Baukommission

Art. 20 Die Mitglieder der Baukommission erhalten für ihre Tätigkeit eine dem Aufwand angemessene, massvolle Entschädigung. Diese ist in der Regel dem Baukonto zu belasten und muss in der Bauabrechnung separat ausgewiesen werden. Zusätzlich ist sie im Geschäftsbericht separat auszuweisen.⁶

⁴ Gemäss dem mit Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartements vom 29. November 2022 von Fr. 19 200.– auf Fr. 21 400.– erhöhten Faktor in Abs. 1 ergibt sich ein Total von Fr. 77 525.–.

⁵ Fassung gem. STRB Nr. 1821 vom 21. September 2005; Inkrafttreten 1. Januar 2006.

⁶ Fassung gem. STRB Nr. 1821 vom 21. September 2005; Inkrafttreten 1. Januar 2006.

c) städtische Abgeordnete

Art. 21 Die städtischen Abgeordneten werden für Ihre Mitwirkung an den Vorstandssitzungen sowie Sitzungen von Ausschüssen und Kommissionen von der Stadt entschädigt.

Sofern die städtischen Abgeordneten von den Wohnbauträgern für besondere Dienste, wie Erstattung von Gutachten und dergleichen ausserhalb der Sitzungen und in ihrer Freizeit beansprucht werden, sind diese berechtigt, den Wohnbauträgern hierfür Rechnung zu stellen.

VI. Prüfung

Art. 22 Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen sind ausschliesslich Sache der Kontrollstelle. Dazu gehört gegebenenfalls auch die Prüfung der Einhaltung der Subventionsvorschriften. Die Mitglieder der Kontrollstelle müssen über ausgewiesene Fachkenntnisse verfügen, andernfalls ist eine Treuhandgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes oder vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt ist, als Kontrollstelle oder als deren Ergänzung zu bezeichnen. Der Wohnbauträger ist verantwortlich für eine fachgerechte, einwandfreie Revision seiner Jahresrechnung.

Art. 23⁷ Das Büro für Wohnbauförderung prüft als Aufsichtsbehörde die Einhaltung der Bestimmungen und Vorschriften der Subventionsbehörden. Zur Überprüfung des finanziellen Status der Wohnbauträger kann ein Fachorgan beigezogen werden.

Auf Verlangen sind dem Büro für Wohnbauförderung oder dem Fachorgan die Buchhaltung mit den dazu gehörenden Belegen, Unterlagen und weiteren notwendigen Dokumenten zur Vornahme einer eingehenden Prüfung vorzulegen und auszuhändigen.

Art. 24 Der definitive Geschäftsbericht mit Jahresrechnung ist dem Büro für Wohnbauförderung bis 30. Juni des folgenden Jahres in dreifacher Ausfertigung unter Beigabe der in Abs. 2 genannten Unterlagen einzureichen. Falls der Kanton Subventionen ausrichtet, ist diesem gleichzeitig ein Exemplar des Geschäftsberichtes mit Jahresrechnung einzureichen.

Als notwendige Unterlagen sind beizugeben:

- a. Bericht der Kontrollstelle
- b. Verzeichnis über die langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen u.dgl.), nach dem Rang geordnet und

⁷ Fassung gem. STRB Nr. 1059 vom 21. Dezember 2016; Inkrafttreten 21. Dezember 2016.

unter Angabe des entsprechenden Zinssatzes, per Bilanzstichtag;

- c. Aufstellung über die einzelnen Investitionen, gegliedert nach Wertvermehrungen, Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds, sowie Unterhalt und Reparaturen;
- d. Liegenschaftenverzeichnis mit Angabe des Zeitpunktes des Erstbezuges, des Anlagewertes und des Gebäudeversicherungswertes;
- e. Liste des Wohnungsbestandes, bei unterstützten Wohnungen gegliedert nach Subventionskategorien;
- f. Aufstellung über die Fonds und das Amortisationskonto (Abschreibungskonto), aus der die Bestände des Vorjahres und die Einlagen und Entnahmen des Rechnungsjahres hervorgehen.
- g. (aufgehoben)⁸

Art. 25 Der Wohnbauträger erhält ein Exemplar des Geschäftsberichts mit Jahresrechnung, versehen mit dem Vermerk «Eingesehen» und der Unterschrift der prüfenden Stelle sowie der allenfalls festgestellten Beanstandungen zurück. Das Büro für Wohnbauförderung trifft die erforderlichen Anordnungen.

Schwerwiegende Beanstandungen werden dem Vorstand, der Kontrollstelle oder allenfalls der Generalversammlung des betreffenden Wohnbauträgers zur Kenntnis gebracht.

Art. 26 Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Finanzdepartements trifft aufgrund der Beanstandungen die erforderlichen Verfügungen.

Gegen die Verfügung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements kann innert 30 Tagen, von ihrer Mitteilung an gerechnet, beim Stadtrat schriftlich Einsprache erhoben werden.

Art. 27 Wenn der Wohnbauträger die Auflagen der Stadt nicht einhält, kann die Gewährung weiterer Darlehen oder Subventionen durch den Stadtrat und die Auszahlung bereits bewilligter Darlehen und Subventionen durch die Vorsteherin oder den Vorsteher des Finanzdepartements sistiert werden. In besonderen Fällen ist der Stadtrat zur Auflösung/Rücknahme bestehender Unterstützungsleistungen ermächtigt.

⁸ Fassung gem. STRB Nr. 1821 vom 21. September 2005; Inkrafttreten 1. Januar 2006.

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 28 Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Finanzdepartements kann auf begründetes Gesuch hin Abweichungen von diesen Vorschriften mit Ausnahme der Art. 5, 9, 10, 12, 13, 15, 17, 21, 22 sowie 24 Abs. 2 Buchstabe a, d und f bewilligen, soweit die Verhältnisse beim Wohnbauträger dies rechtfertigen.

Art. 29 Dieses Reglement tritt per 1. Dezember 2003 in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 2. Dezember 1992.⁹ Das neue Reglement gilt ab Geschäftsjahr 2003. Abweichungen, welche mit dem bisherigen Recht übereinstimmen, nicht aber mit den neuen Bestimmungen sind für das Geschäftsjahr 2003 ebenfalls zulässig.

**Übergangsbestimmung zur Teilrevision
vom 21. Dezember 2016¹⁰**

Für die Prüfung bis und mit Geschäftsjahr 2015 gilt Art. 23 in der bisherigen Fassung.

⁹ AS 41, 133.

¹⁰ Fassung gem. STRB Nr. 1059 vom 21. Dezember 2016; Inkrafttreten 21. Dezember 2016.