

**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 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](#)

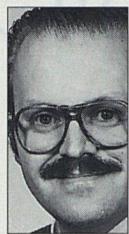
#### **Terms of use**

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:** 25.02.2026

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

# DIE RECHNUNG MUSS STIMMEN!



**DIE STADT ZÜRICH HAT AUF DEN 1. JAH-  
NUAR 1993 FÜR DIE GEMEINNÜTZIGEN  
WOHNBAUTRÄGER AUF STADTGEBIET  
EIN NEUES RECHNUNGSREGLEMENT ER-  
LASSEN. DEN ENTSPRECHENDEN BE-  
STIMMUNGEN SIND GEGEN HUNDERT  
BAUGENOSSENSCHAFTEN, STIFTUNGEN  
UND VEREINE MIT ÜBER 30000 WOHN-  
NUNGEN UNTERSTELLT, DIE SEIT IHREM  
BESTEHEN IN IRGENDER FORM STÄD-  
TISCHE UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN  
ERHALTEN UND SICH IM GEGENZUG  
DAZU FÜR DIE EINHALTUNG VON STÄD-  
SCHEN RICHTLINIEN FÜR DAS RECH-  
NUNGWESEN UND DIE BETRIEBS-  
FÜHRUNG VERPFLICHTET HABEN.**

**RANZ TSCHOPP**  
Leiter des Büros für  
Vonbauförderung  
der Stadt Zürich

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 Rechnungsprüfungs-kompetenz ausschliesslich beim Finanzinspektorat der Stadt, dem es freigestellt war, «die Prüfungen im Domizil der Genossenschaften oder in seinen Amtsräumen auszuüben».

**DIE MÄNGEL DER BISHERIGEN REGE-  
LUNG** 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:

Artikel 2: WVZ gewaltanwendung horizontale H2A WVZ  
Festkennzeichnung der Anlagen und Anlagen mit H2A WVZ  
Anlagen, welche

- 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 Konti, wie dies im alten Reglement der Fall war, wird verzichtet. Für die Sicherung der finanziellen Solidität wird ausdrücklich verlangt, dass eine Ausschüttung auf das einzubezahlte 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** 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 neuerrichteten 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 WOHNUNGS-BESTAND 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	5129	2,9
Stadt Zürich	12 270	6,9
Andere öffentliche Eigentümer	1652	0,9
Religionsgemeinschaften	532	0,3
Im ganzen	178 982	100,0

**Gartenbau-Genossenschaft Zürich**

Beratung  
Neuanlagen

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



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

