



**wohnbaugenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Herzlich willkommen  
zum Präsidien-Hock 2014  
des  
RV Nordwestschweiz**

23. Oktober 2014



## Robert Schwarzenbach

lebt mit seiner Familie in einer Wohnung im  
Haldengutareal, Winterthur

Buchhalter mit eidg. Fachausweis

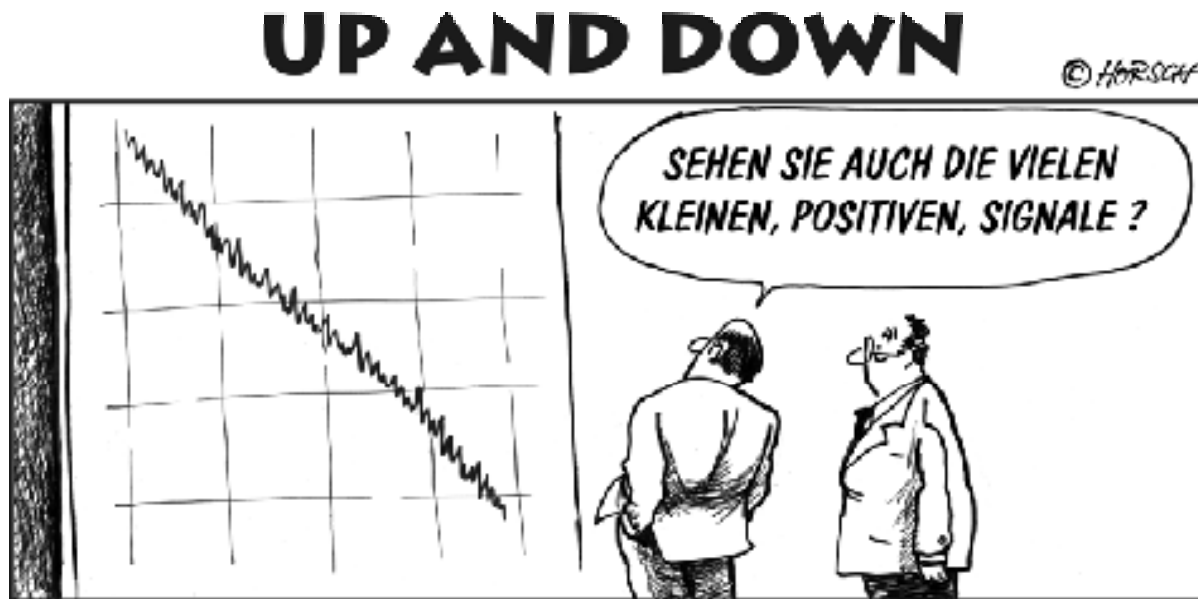
Stabstelle Buchhaltung / Controlling  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz



# Inhalt

1. Crashkurs in Buchhaltung
2. Ziel nRLG
3. Wer? Was?
4. Musterkontenplan das Wichtigste
5. Musterkontenplan Immobilien
6. Musterkontenplan ER-Gliederung
7. Erneuerungsfonds
8. Ausserordentlich, einmalig, periodenfremd
9. Anhang 1 - 3

# 1. Crashkurs



# 1. Crashkurs

- Was heisst „doppelte Buchhaltung“?
  - wer hat's erfunden?
  - vorher: Milchbüchlein = einfache Buchhaltung
- **Voraussetzungen**
  - Kontenplan
  - Programm
  - Daten (Konten, Buchungen)
  - Belege
  - Ablage / Sicherheit

## 2. Ziel der nRLG?



## 2. Ziel der nRLG?

- Verstärkte Ausrichtung auf die Unternehmungsgrösse
- Mehr Transparenz (für ALLE)
- Gleichbehandlung der verschiedenen Rechtsformen
- Verbesselter Minderheitenschutz
- Vereinfachung bei kleineren Unternehmen  
-> nicht bei juristischen Personen (Genossenschaften)
- Dritte müssen sich ein zuverlässiges Urteil über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft bilden können

## 3. Wer? Was?





## 3. Wer? Was?

## ALLE WBG!

- Zwingend ab 1.1.2015, geregelt im OR 957ff
- Detailliertere und genauere **Buchführungsvorschriften**
- Systematischere und detailliertere **Mindestgliederung** (ER!)
- Genau beschriebener **Anhang**
- Eingeschränkte Revision für 99% der Genossenschaften möglich bis CHF 20 Mio. Bilanzsumme und 40 Mio. Umsatz
- Opting-out (Revisionsverzicht -> prüferische Durchsicht) Kriterien:
  - Maximal 10 Vollzeitstellen
  - Einverständnis aller Genossenschafter (**Minderheitenschutz!**)
  - Maximal 30 Wohnungen pro WBG bei **geförderten** Wohnungen, nicht geförderte empfohlen: bis ca. 100 Wohnungen

# Musterkontenplan



## 4. Musterkontenplan das Wichtigste

- Anlehnung Kontenrahmen KMU Sterchi/Mattle/Helbling (Buch)
- **Grundsatz der Einzelbewertung!**
  - > **Separate Konti pro Siedlung führen**
  - > **Kompensation von stillen Reserven**
- Wertberichtigung zwingend als Aktivminuskonto führen
  - > **indirekte Abschreibung! Anlagewert bleibt bestehen!**
- Land und Gebäude getrennt ausweisen (Empfehlung)
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftern und Organen in separaten Konti führen
- Rückstellungen bei über 50% Eintretenswahrscheinlichkeit
- Nicht gebrauchte stille Reserven dürfen bestehen bleiben

# 5. Musterkontenplan

## Immobilien

### Kontenklasse

### Kontengruppen

### Ausweis in Jahresrechnung

### Konto-Nummer in Finanzbuchhaltung

### Kontobezeichnung

1	16	160	Immobilien
		1600	<b>Landwert Mustersiedlung</b>
		1601	<b>Gebäude Mustersiedlung</b>
		1603	Gebäude in Renovation
		1609	<b>Wertberichtigung Mustersiedlung</b>
		1670	Gebäude im Baurecht
		1679	Wertberichtigung für Heimfall
		1680	Bauland X
		165	Baukonten
		1650	Gebäude im Bau



## 6. Musterkontenplan

## ER-Gliederung

### 3 ERTRAG AUS LEISTUNGEN

- 30 Liegenschaftsertrag
- 300 Sollmietertrag

### 4 AUFWAND LIEGENSCHAFTEN

- 40 Liegenschaftenunterhalt
- 400 Laufender Unterhalt
- 4100 Erneuerungsfonds**

### 5 PERSONALAUFWAND

### 6 ÜBRIGER AUFWAND

- 65 Verwaltung
- 68 Abschreibungen
- 69 Finanzerfolg
- 690 Finanzaufwand
- 6910 Zinsaufwand Hypotheken Mustersiedlung**



## 7. Erneuerungsfonds (EF)

- Durch **jährliche Rücklagen** genügend Mittel für zukünftige, grosszyklische, umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten aufbauen
  - > Buchung in der Erfolgsrechnung unter Gruppe Unterhalt 40 (früher zusammen mit Abschreibungen)
- Sehr hohe Kosten können die Erfolgsrechnung belasten. Dies kann zu einem sehr hohen Verlust und der buchmässigen Überschuldung der Genossenschaft führen
- Die Erneuerungsfondseinlage ist steuerlich nur begrenzt abzugsfähig, es bestehen kantonal sehr unterschiedliche Praktiken
  - > Argument Kostenmiete und Gemeinnützigkeit
    - langfristige Planung mit ausgeglichenem Ergebnis

## 8. Ausserordentlich, einmalig, periodenfr.

- **Gemäss OR zwingend zu unterscheiden**
- Ausserordentlich sind z.B. eine Schenkung, eine a.o. Anpassung des Liegenschaftswertes (z.B. an steuerliche Gegebenheiten)  
-> Anhang!
- Einmalige Vorfälle geschehen nur einmal, z.B. Gewinn bei der Veräusserung einer Liegenschaft oder eines anderen Anlagegutes oder eine einmalige Wertberichtigung  
-> Anhang
- Periodenfremd sind Aufwände oder Erträge, welche die letzten Geschäftsjahre betreffen, z.B. nicht im richtigen Jahr verbuchte Rechnungen oder Gutschriften
- Wir empfehlen, nur wesentliche Beträge als periodenfremd zu verbuchen

## 9. Anhang 1

- eine Erklärung darüber, ob die **Anzahl Vollzeitstellen** im Jahresdurchschnitt nicht über 10, über 50 beziehungsweise über 250 liegt
- der Gesamtbetrag der **Bürgschaften, Pfandbriefe und Garantieverpflichtungen** zu Gunsten Dritter
- der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter **Eigentumsvorbehalt** (z.B. Liegenschaften, welche im Rahmen von Hypothekendarlehen belastet wurden oder Mieten, welche der Bank abgetreten sind)
- rechtliche oder tatsächliche Verpflichtungen mit weniger als 50% Eintretenswahrscheinlichkeit



## 9. Anhang 2

- **Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung sowie zu weiteren Positionen, welche nicht gemäss den Gliederungsvorschriften aufgeschlüsselt sind**
- wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche für die Beurteilung der Jahresrechnung wichtig sind. Beispielsweise wenn ein **Bauprojekt mangels Bewilligung nicht erstellt werden kann, die dafür verauslagten Kosten jedoch in der Bilanz (Baukonto) noch aufgeführt sind**
- bei einem **vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle**: die Gründe, die dazu geführt haben

## 9. Anhang 3

- der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit diese den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigen, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird
- **Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen**
- Grosse Genossenschaften müssen zudem weitere Angaben im Anhang machen und einzelne Wohnbauträger haben zusätzliche, statutarische Vorschriften zum Anhang. Beispielsweise können diese regeln, dass folgende Angaben offenzulegen sind:
  - > **die Gebäudeversicherungswerte und die Brandversicherungswerte allfälliger weiterer Sachanlagen**
  - > **Liegenschaften mit Angaben zu Wohnungen und Bewohnern**



# Fragen ?

## Diskussion / Austausch



# Ende

Ich hoffe, dass ich Ihre Erwartungen erfüllt habe und danke Ihnen **ganz herzlich** für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse!

Einen schönen Abend!

