

Musterkontenplan der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der Musterkontenplan der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus entspricht den Grundsätzen einer modernen Buchführung. Er soll den gemeinnützigen Bauträgern für eine optimale Buchführung und für eine rasche Bereitstellung von Informationen über den Geschäftserfolg und seine Ursachen dienen. Weiter soll er jungen Baugenossenschaften den Einstieg in die Buchhaltung erleichtern.

Der einheitliche Aufbau des Musterkontenplans ermöglicht den Vergleich der Daten. Dies vereinfacht die Revisionstätigkeit, erlaubt die Früherkennung von Problemen und erleichtert die allfällige Beratung durch die Verbände und das BWO. Der Musterkontenplan wird von den Dachorganisationen und dem BWO empfohlen. Es handelt sich um ein Muster, das nicht abschliessend ist. Es können beliebig Konti eingefügt bzw. weggelassen werden, soweit es den Bedürfnissen des Bauträgers entspricht. Wichtig ist, dass die Gliederung beibehalten wird. Die Dachorganisationen und das BWO stehen bei Fragen gerne zur Verfügung. Der Kontenplan richtet sich in erster Linie an Wohnbaugenossenschaften. Er kann aber sinngemäss auch von anderen unternehmerischen Rechtsformen übernommen werden.

Der Musterkontenplan berücksichtigt die Vorgaben des OR und basiert auf dem KMU-Kontenplan. Da dieser auf Produktions- und Handelsbetriebe ausgerichtet ist, weichen die vorliegenden Empfehlungen in einigen Punkten von den entsprechenden Vorgaben ab, denn das „Produkt“ einer Wohnbaugenossenschaft ist der Bau und die Verwaltung von Liegenschaften. Der vorliegende Kontenplan deckt die Anforderungen des OR (Art. 957 ff) ab. Er kann als für die Tätigkeit einer Baugenossenschaft üblich bezeichnet werden (Art. 959a, Abs. 3 etc.). Auf diese Abweichungen bzw. Besonderheiten gehen die nachstehenden Erläuterungen ein. Zusätzliche und ausführlichere Informationen enthält das Buch „Schweizer Kontenrahmen KMU“ von Walter Sterchi/Herbert Mattle/Markus Helbling. Einzelne Buchhaltungsprogramme können aus technischen Gründen eine andere Nummerierung vorsehen, beispielsweise für die Heiz- und Nebenkosten (HK/NK), für die Mieterdebtoren, Anteilscheinkapitalbeträge und ähnliche. In diesem Fall empfehlen wir, die vorgesehenen Kontonummern zu verwenden, den Kontenrahmen und den Aufbau der einzelnen Konten hingegen so gut wie möglich in Anlehnung an den Musterkontenplan vorzunehmen.

Es wird konsequent das Prinzip der Abschlussgliederung umgesetzt. Daraus ergibt sich eine mehrstufige Erfolgsrechnung mit aussagekräftigen Zwischenresultaten. Gliederungsschema:

- Klasse 1. Ziffer
- Hauptgruppe 1. und 2. Ziffer
- Gruppe 1., 2. und 3. Ziffer
- Untergruppe (falls benötigt)
- Konten vierstellige Nummer

Bei der Erstellung des Musterkontenplans wurde von einer kleinen bis mittleren Wohnbaugenossenschaft ausgegangen. Es sind aber auch die Anliegen grosser

Sinn und Zweck des Musterkontenplans

Grundsätzlicher Aufbau des Musterkontenplans

Aufbau und Nummerierung

Berücksichtigte Genossenschaftsgrösse

Baugenossenschaften mitberücksichtigt. Sollte ein höherer Detaillierungsgrad gewünscht sein, empfehlen wir die Erweiterung der Kontennummer um eine Stelle.

Umfang des Kontenrahmens

Der Musterkontenplan ist nicht abschliessend, er kann erweitert bzw. gekürzt werden. Der vorliegende Kontenrahmen ist etwas umfangreich ausgefallen, weil er verschiedene Eventualitäten aufnimmt. Doch nicht alle Fälle treten bei jeder Genossenschaft auf. Daher gilt: Es soll nur mit den Konten gearbeitet werden, die für die eigene Buchführung auch benötigt werden.

Liegenschaftserträge

In der Gruppe 3 „Ertrag aus Leistungen“ sind die Liegenschaftserträge zu führen. Hier wird vom KMU-Kontenplan abgewichen, da die Haupttätigkeit der Wohnbaugenossenschaften die Verwaltung von Liegenschaften ist. Im Muster des KMU-Kontenplans haben die Erträge aus Liegenschaften nichts mit der eigentlichen Geschäftstätigkeit zu tun.

Anzahl Konten für Liegenschaften

Sofern keine Kostenrechnung existiert, sollten für jede Siedlung separate Konten geführt werden. Die entsprechenden Konten (z. B. Ertrag Mustersiedlung 1, Ertrag Mustersiedlung 2, Unterhaltskosten Mustersiedlung 1, Unterhaltskosten Mustersiedlung 2 etc.) sind zu vervielfachen. Dieser Schritt erhöht die Transparenz und erlaubt eine genaue Kosten-Nutzenrechnung. Grössere Baugenossenschaften lösen die Aufgaben am besten über die Kostenrechnung und führen hier nur den Zusammenzug auf.

Detailliertere Gliederung

Je nach Umfang und Bedürfnissen kann der Detaillierungsgrad durch zusätzliche Konten erhöht werden. Diesem breiteren Verteilen der Positionen steht nichts im Wege. Wichtig ist, dass die Gliederung sachgerecht und übersichtlich bleibt.

Bilanz

Bewertungsvorschriften

Hinsichtlich der Bewertung von Aktiven und Passiven sind die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 960 ff OR) anwendbar.

Das Anlagevermögen darf unter Abzug der notwendigen Abschreibungen höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden.

Wertschriften mit Kurswert dürfen höchstens zum Börsen- oder Marktkurs am Bilanzstichtag bewertet werden, Wertschriften ohne Kurswert höchstens zu den Anschaffungskosten, unter Abzug der notwendigen Wertberichtigungen.

Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen müssen vorgenommen werden, soweit sie nach allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen notwendig sind. Rückstellungen sind zu bilden, um Verpflichtungen und drohende Verluste mit Ursache im Geschäftsjahr zu berücksichtigen, sofern die Eintretenswahrscheinlichkeit als über 50 % eingeschätzt wird.

Unter den Rückstellungen werden beispielsweise auch Weiterverrechnungen an Mieter geführt, welche periodisch den Mietern belastet werden dürfen, jedoch die entsprechenden Ausgaben dafür erst in den Folgejahren anfallen (z.B. Tank-sanierungen, Boilerentkalkung etc.).

Liegenschaftsbewertung

Aktiven und Verbindlichkeiten werden in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden. Für Wohnbaugenossenschaften haben sich die Fachleute verständigt, dass üblicherweise die Liegenschaften einer Siedlung zusammenzufassen sind. Somit können buchmässige Stille Reserven (z.B. durch höhere Abschreibungen) in einer Siedlung nicht Überbewertungen einer anderen Siedlung kompensieren. Hingegen wird i.d.R. auf die Führung der

Werte und Überprüfung der Bewertung der einzelnen Häuser innerhalb einer Siedlung verzichtet.

Die Wertberichtigungskonti sind als Minuskonto in den Aktiven zu führen. Dies ist gem. Art. 960 Abs. 2 OR zwingend. Eine Führung unter den Passiven ist nicht erlaubt (z.B. Liegenschaftenabschreibungen als Amortisationsfonds).

Der vorliegende Musterkontenplan sieht eine indirekte Abschreibung vor. Da der ursprüngliche Liegenschaftswert immer wieder als Bemessungsgrundlage herangezogen werden muss (Kostenmiete, Berechnung Abschreibungen etc.), drängt sich die indirekte Abschreibung auf. Auch der KMU-Kontenplan legt die indirekte Abschreibung nahe.

Land und Gebäude sollen separat in zwei verschiedenen Konti ausgewiesen werden, um den jeweiligen Anschaffungs- bzw. Herstellungswert in der Buchhaltung zu führen. Es ist nicht immer möglich, Land und Gebäude getrennt auszurechnen. Wir empfehlen, dennoch wo möglich je einen separaten, begründeten Annäherungswert für Land und Gebäude zu finden.

Grundsätzlich sind Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftlern und Organen - soweit wesentlich - separat in der Bilanz aufzuführen. Die Separierung der Bilanzpositionen kann jedoch auch durch eine entsprechende Aufstellung im Anhang erfolgen.

Im Umlauf- und im Anlagevermögen ist das Konto „Wertschriften“ aufgeführt. Im Umlaufvermögen sind die Vermögenswerte zu verbuchen, die als Liquiditätsreserve kurzfristig (< 1 Jahr) für die Verbesserung der Ertragssituation erworben wurden. Wertschriften, die als längerfristige Kapitalanlage oder im Sinn einer Beteiligung an einer anderen Organisation angeschafft wurden, sind im Anlagevermögen aufzuführen.

Wir empfehlen, die HK/NK in der Bilanz zu führen. Die Konti dienen der Verwaltung zur Verteilung der Kosten auf die Mieter und sollten am Ende der HK-/NK-Abrechnungsperiode ausgeglichen sein. Die anfallenden Aufwände und Erträge bei den Nebenkosten sollten erfolgsneutral sein. Bei Leerständen entsteht ein Aufwandsüberschuss, welcher der Hauseigentümer übernehmen muss. Er muss im entsprechenden Erfolgskonto gegengebucht werden. Das Honorar für die HK-/NK-Abrechnung ist, falls es der Genossenschaft zusteht, als Ertrag zu verbuchen (Diverse Einnahmen). Die gesamten HK/NK in der Erfolgsrechnung zu buchen macht nur Sinn, wenn der Rechnungsabschluss und die Weiterverrechnung der angefallenen Kosten zum gleichen Zeitpunkt stattfindet oder wenn die HK und/oder NK durch eine Pauschale in der Monatsmiete eingeschlossen sind.

In den Konti Fahrzeuge und technisches Mobiliar sollten nur über mehrere Jahre dienende, wertbeständige Anschaffungen über Fr. 1'000 aufgenommen werden. Als Richtlinie kann gelten: Alles was bei einem Schaden wieder repariert wird, ist aktivierbar, was hingegen bei einem Defekt entsorgt wird, ist direkt in den Aufwand zu buchen.

Es gilt zu unterscheiden zwischen bereits bestehenden „Liegenschaften“ und „Liegenschaften im Bau“. Eine Liegenschaft wird bei Bezug und Vorliegen der Bauabrechnung aus dem Konto „Liegenschaften im Bau“ in ein Konto „Liegenschaften“ umgebucht. Dasselbe gilt auch für grössere Sanierungen, welche sich über mehrere Geschäftsjahre erstrecken und/oder einen wertvermehrenden Anteil aufweisen.

Wertberichtigung

Abschreibungen

Land und Gebäude

Forderungen von Genossenschaften und Organen

Wertschriften

Heiz- und Nebenkosten (HK/NK)

Anlagekonto Fahrzeuge und Mobiliar

Liegenschaften im Bau

Grundverbilligungen	Für Baugenossenschaften mit Grundverbilligungen beachten Sie bitte die Hinweise auf dem Merkblatt „Steuerliche Behandlung der Grund- und Zusatzverbilligungen nach WEG“ (www.bwo.admin.ch/Themen/Wohnraumförderung/Bundeshilfe nach WEG)
Erneuerungsfonds	Der Zweck des Erneuerungsfonds besteht darin, durch jährliche Rücklagen genügend Mittel für zukünftige, grosszyklische, umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an der gemeinschaftlichen Substanz anzuäufnen. Wir empfehlen einen solchen Fonds zu führen, da andernfalls die sehr hohen Kosten in einem Jahr der Erfolgsrechnung zu belasten wären. Dies könnte entsprechend zu einem sehr hohen Verlust und der buchmässigen Überschuldung der Genossenschaft führen. Die Erneuerungsfondseinlage ist steuerlich nur begrenzt abzugsfähig, dazu bestehen kantonal sehr unterschiedliche Praktiken.
Rückstellungen Ersatzbauten	Einzelne kantonale Steuerverwaltungen verlangen, dass über die zugelassenen Abschreibungssätze gemäss Merkblatt hinausgehende, notwendige Abschreibungen beim Ersatzbau einer Siedlung auf ein separates Konto zu verbuchen sind. Falls keine entsprechende Vorschrift besteht, empfehlen wir die Verbuchung sämtlicher Abschreibungen über das ordentliche Wertberichtigungskonto.
Spezialfonds Eigenkapital	Einzelne Genossenschaften bilden aus ihrem Jahresergebnis Reserven (Fonds) für bestimmte Zwecke, beispielsweise einen Fonds für soziale Hilfe an Mitglieder (Solidaritäts-, Hilfsfonds) oder für die Entwicklung der Genossenschaft (Fonds für Landerwerb, Spezialfonds etc.) Da diese Fonds zweckbestimmte Reserven darstellen, sind sie unter dem Eigenkapital einzustellen.
Erfolgsrechnung	Klasse 4: Aufwand Liegenschaften
Unterhaltskosten	Unterhaltskosten sind gemäss dem Verursacherprinzip den einzelnen Siedlungen zu belasten.
Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen	Bei den Rückzahlungen von Grundverbilligungsvorschüssen handelt es sich um eine Ertragsminderung. Sie sollten in einem entsprechenden Minuskonto geführt werden. Die Rückzahlungen in einem Aufwandskonto zu erfassen, ist nicht falsch, gibt aber den Sachverhalt nur bedingt richtig wieder.
Erneuerungsfonds	Die Fondszuweisungen werden jährlich dem Aufwand belastet, da sie die periodengerechte Aufteilung von in grösseren Zeiträumen anfallenden Kosten für die Erhaltung der Liegenschaften darstellen. Die grosszyklisch anfallenden Aufwendungen (umfassende Sanierungen, systematische Erneuerungen) werden dem entsprechenden Erneuerungsfonds belastet und somit nicht im Aufwand verbucht.
Hauswart und Hauswartung	Die Kosten des Hauswartes und der Hauswartung gehören - nur sofern nicht in der Miete inbegriffen - zu den HK/NK und nicht zu den Unterhaltskosten.
Laufender Unterhalt/ Reparaturen	Die Auflistung im Musterkontenplan ist bewusst knapp ausgefallen. Bei Bedarf kann zwischen den verschiedenen Unterhaltsarten und Reparaturen differenziert werden. Zum Beispiel: Unterhalt Wohnungen, Unterhalt Umgebung, Unterhalt Siedlung, eigene und fremde Unterhaltsleistungen, Aufteilung nach Arbeitsgattung etc.

Klasse 5: Personalaufwand

Von der Genossenschaft angestelltes Unterhaltspersonal (z.B. Maler, Gärtner etc.) sind in den Personalkosten darzustellen

Mit den Kosten der Liegenschaftsverwaltung ist analog den Kosten von Unterhaltsmitarbeitern zu verfahren. Sie sind aufgrund der Lohnabrechnungen zu erfassen und die Bruttolohnkosten sind Ende Jahr den entsprechenden Siedlungen betriebswirtschaftlich zu belasten.

Teilweise bestehen reglementarische oder statutarische Vorschriften, die Entschädigungen für Vorstand und/oder Kommissionen separat in der Erfolgsrechnung oder im Anhang auszuweisen.

Klasse 6: Übriger Aufwand

Finanzerfolg aus Anlagen (Bankkonto, Wertschriften, etc.) gehört gemäss OR unter die Kontenhauptgruppe 69. Hier sind neben den Erträgen auch die Hypothekarzinsen, übrige Finanzaufwände und Kursverluste zu verbuchen.

Im OR wird zwingend zwischen ausserordentlichem, einmaligem und periodenfremdem Aufwand oder Ertrag unterschieden. Ausserordentlich sind nicht mit der allgemeinen, regelmässigen Tätigkeit eines Wohnbauträgers zusammenhängende Beträge, wie beispielsweise eine Schenkung, eine a.o. Anpassung des Liegenschaftswertes (z.B. an steuerliche Gegebenheiten). Vorfälle welche nur einmal geschehen, z.B. Gewinn bei der Veräusserung einer Liegenschaft oder eines anderen Anlagegutes oder eine einmalige Wertberichtigung wegen einer neuen Beeinträchtigung werden entsprechend erfasst. 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, kleinere Posten (z.B. definitive Steuerrechnungen, nicht erfasste Spesenabrechnungen, Abweichungen zwischen Abgrenzungen und definitiver Rechnung) werden i.d.R. dem zugehörigen Aufwandkonto belastet.

Die Jahresrechnung eines Wohnbauträgers kann und soll einzelne Konten zusammenfassen und wir empfehlen eine Gliederung, welche übersichtlich und aussagekräftig ist. Die kontenmässige Wiedergabe sämtlicher Positionen gemäss Kontenplan in der offiziellen Jahresrechnung ist deshalb i.d.R. zu detailliert. Die Mindestgliederungsvorschriften, d.h. die in den Art. 959a und b OR aufgeführten Positionen, sind jedoch - sofern vorhanden - einzeln aufzuführen.

Instandhaltungsteams

Verwaltungspersonal

Finanzerfolg

Ausserordentlich, einmalig und periodenfremd

Darstellung in der Jahresrechnung

Anhang

Der dritte Teil der Jahresrechnung ist der Anhang. Dieser wird jedoch nicht buchhalterisch geführt und er ist deshalb separat aufzustellen. Zum Anhang der Buchhaltung bzw. in den Geschäftsbericht gehören nach Art. 959 c OR:

- der Name sowie Rechtsform und Sitz des gemeinnützigen Bauträgers (sofern nicht bereits in der Jahresrechnung aufgeführt);
- eine Erklärung darüber, ob die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10, über 50 beziehungsweise über 250 liegt;
- Name, Rechtsform und Sitz der Organisationen, an denen direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen bestehen, unter Angabe des Kapital- und Stimmenanteils, wobei als wesentlich i.d.R. mehr als 20 % der Stimmrechts- oder Kapitalanteile verstanden wird;
- der Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können;
- Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- 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, bei denen ein Mittelfluss entweder als unwahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann (Eventualverbindlichkeiten), dazu zählt wesentlicher Aufwand, dessen Eintretenswahrscheinlichkeit unter 50 % liegt, z.B. Kosten für einen Rechtsfall, der nach vorsichtiger Schätzung des Vorstandes keine Kosten verursachen wird. Auch das Total der aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse ist als Eventualguthaben (Garantie zukünftiger Einnahmen) sowie als Eventualverpflichtungen (Zurückzuzahlende Vorschüsse) auszuweisen;
- 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;
- 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;
- die Liegenschaften mit Angaben zu Wohnungszahlen und Bewohner;
- etc.

Wichtige Adressen

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: 032 / 654 91 11

Fax: 032 / 654 91 10

E-Mail: Info@bwo.admin.ch

Website: www.bwo.admin.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federal d'abitaziuns UFAB

Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich

Tel.: 044 / 360 28 40

Fax: 044 / 360 28 41

E-Mail: info@wbg-schweiz.ch

Website: www.wbg-schweiz.ch/



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70
Postfach
6002 Luzern

Tel.: 041 / 310 00 50

Fax: 041 / 310 00 88

E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch

Website: www.wohnen-schweiz.ch/

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction