

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 84 (2009)
Heft: 12

Artikel: Mehr Kosten, aber auch mehr Sicherheit : erste Erfahrungen mit dem neuen Revisionsrecht
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107836>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

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

Erste Erfahrungen mit dem neuen Revisionsrecht

Mehr Kosten, aber auch mehr Sicherheit

Das verschärfte Revisionsrecht bescherte den Genossenschaften viele Veränderungen. Erste Erfahrungen zeigen nun: Gerade Laiengremien profitieren von einer professionellen Buchprüfung. Bewährt haben sich die Dienstleistungen, die der SVW in diesem Bereich anbietet.

Von Jürg Zulliger

Anfang 2008 trat das neue Revisionsrecht in Kraft, das auch für Wohnbaugenossenschaften mit vielfältigen Neuerungen verbunden ist. Je nach Bilanzsumme, Stellenprozenten oder Umsatz kommen verschiedene Varianten der Revision zur Anwendung: die ordentliche oder die eingeschränkte (siehe Kasten). Im Grossen und Ganzen haben die Wohnbaugenossenschaften die notwendigen Änderungen rasch und reibungslos in die Tat umgesetzt. Das zeigt das Beispiel der Gewo Züri Ost: Während früher ein Treuhänder mit Erfahrung im Immobilienbe-

reich für die Revision verantwortlich zeichnete, musste sich die Genossenschaft nun an einen zugelassenen Revisor beziehungsweise eine zugelassene Revisionsgesellschaft wenden (die Zulassung erteilt die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde RAB).

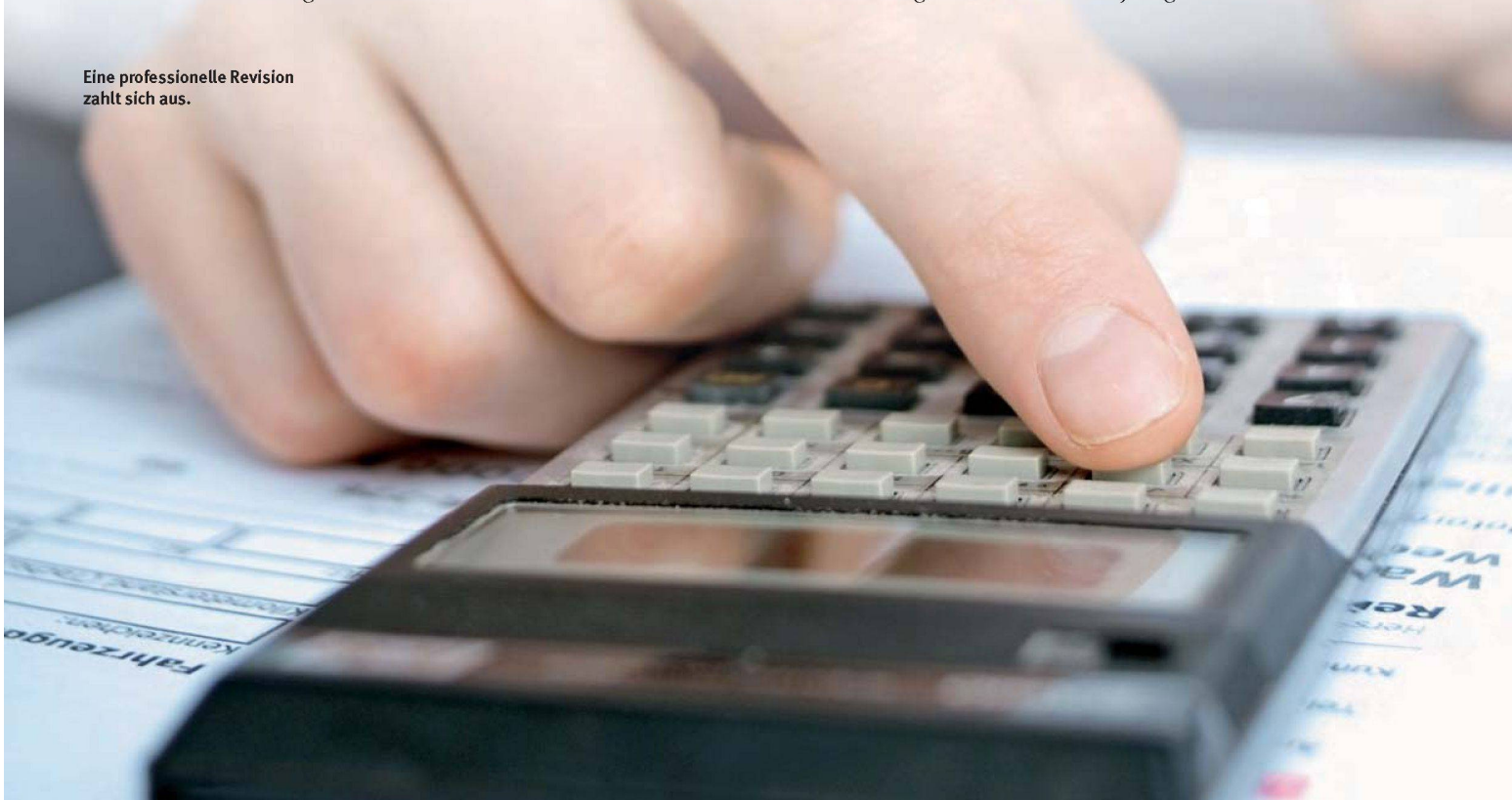
Revision, die weiterbringt

Damit sind natürlich auch höhere Kosten verbunden – während die Revision früher mit einer Flasche guten Weins oder einem Nachtessen verdankt wurde, steigen die Kosten jetzt bald einmal auf mehrere tausend Franken. Die Gewo Züri Ost fällt aufgrund

ihrer mittleren Grösse unter die eingeschränkte Revision. «Wir entschieden uns für die Revisionsgesellschaft OTG», sagt Peter Hegelbach, im Vorstand der Gewo für Finanzen zuständig. Der SVW hat mit der Ostschweizer Revisionsgesellschaft einen Rahmenvertrag abgeschlossen, so dass SVW-Mitglieder diese Dienstleistung zu günstigeren Konditionen bekommen.

Der Zeitaufwand für die Verantwortlichen der Genossenschaft sei aber nicht grösser geworden als unter dem alten Revisionsrecht, versichert Peter Hegelbach. Die Mehrkosten hält er für vertretbar, schliesslich sei die jetzige Revisionsstelle auch re-

Eine professionelle Revision zahlt sich aus.



nommierter. Hegelbach: «Für uns ist die Variante eingeschränkte Revision sicher adäquat. Und wir sind froh darüber, dass der Gesetzgeber die verschärften Bestimmungen nicht zum Anlass nahm, das Ganze unnötig aufzublasen.» Der Finanzverantwortliche anerkennt den konkreten Nutzen: «Natürlich bedeutet es für ein Unternehmen einen Gewinn, wenn zum Beispiel eine eingehende Revisionsbesprechung stattfindet, die uns weiterbringt.» Das alte Regime barg eine gewisse Gefahr, dass der externe Revisor – oft nicht mit höherer Qualifikation oder mit Spezialisierung auf Revision – die Unterlagen studierte, Rechnungen und Buchungen prüfte, der Reihe nach abhakte und keine weiteren Bemerkungen oder Anregungen vorbrachte.

Laiengremien profitieren

Aufgrund ihrer Eckwerte musste auch die Stiftung für Wohnungshilfe in St. Gallen neu eine eingeschränkte Revision vornehmen lassen; wie die Gewo und andere Genossenschaften (insgesamt 17) entschied sie sich ebenfalls für die OTG. Der Stiftungsrat hat sich frühzeitig mit den Änderungen befasst und vorab die Risiken gründlich analysiert, bewertet und Massnahmen geprüft. Auch die gesamte Versicherungssituation der Stiftung haben die Verantwortlichen im Zug dieser Analysen einmal genauer untersuchen lassen. Sowohl die Risikoanalyse als auch der Revisionsbericht der OTG stellen der Stiftung mit rund 150 Wohnungen insgesamt ein gutes Zeugnis aus. Josef Buschor, im Stiftungsrat für Finanzen zuständig, sagt: «Insofern kamen wir im Endeffekt nicht zu wirklich neuen Erkenntnissen.»

Wichtig erscheint ihm aber, die Gewähr dafür zu haben, dass die Geschäfte ordnungsgemäss geführt sind. Dies sei vor allem in Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern von Bedeutung, zumal ja hier nicht alle Immobilienprofis seien, betont Buschor. «Weder vorher noch jetzt ist also ein Anlass zur Beunruhigung gegeben», stellt er zufrieden fest. So wie die Gewo Züri Ost verweist auch er auf die gestiegenen Kosten: Früher seien dies ein paar hundert Franken gewesen, jetzt rund 5000 Franken. Für Buschor ein Aufwand, der sich aber doch lohnt; nach innen und aussen könne damit signalisiert werden, dass die verantwortlichen Organe ihre Arbeit ordentlich führen und keine unnötigen oder untragbaren Risiken eingehen: «Diese Revision bringt zugleich die nötige Sicherheit, dass die Buchhaltung einwandfrei geführt ist und die gesetzlichen Vorschriften eingehalten sind.» Im Fall dieser Ostschweizer Stiftung sind diese Informationen und der Revisionsbericht auch für die Stiftungsaufsicht wichtig.

Verzicht nicht ratsam

Viele genossenschaftliche Bauträger sind noch kleiner als die Gewo oder die erwähnte Stiftung. 70 Prozent der SVW-Mitglieder verfügen über weniger als 100 Wohnungen. «Diese kleinen Unternehmungen werden oftmals am Feierabend im Nebenamt und mit begrenzten Fachkompetenzen verwaltet», erklärt Balz Christen vom SVW. Auch wenn nach Gesetz unter ganz bestimmten Voraussetzungen gar ein Verzicht auf eine Revision möglich wäre, rät der Verband seinen Mitgliedern, nicht ganz darauf zu verzichten. «Auch wenn dies natürlich am einfachsten wäre», so Balz Christen. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stellt ausserdem die Anforderung, dass Genossenschaften mit mehr als 30 geförderten Wohnungen eine eingeschränkte Revision veranlassen müssen und solche mit maximal 30 Wohnungen mindestens die prüferische Durchsicht. Für diese Bauträger ist somit kein Verzicht möglich. Der Begriff der geförderten Wohnungen ist weit gefasst, es gehören nicht nur Wohneinheiten dazu, die im Rahmen des WEG oder des WFG Unterstützungsbeiträge erhielten – auch EGW-Hilfen und Fonds-de-Roulement-Darlehen zählen dazu sowie Wohnungen, die der Verordnung EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals unterstehen.

Im Sinne einer Alternative bietet der SVW vor allem für kleinere Genossenschaften die sogenannte prüferische Durchsicht der Jahresrechnung an. «Die prüferische Durchsicht entspricht nicht ganz dem Umfang einer eingeschränkten Revision, gewährleistet aber dennoch eine professionelle Buchführung», erläutert Balz Christen. Während die eingeschränkte Revision über die Firma OTG angeboten wird, sind es erfahrene SVW-Mitarbeiter, die die prüferische Durchsicht durchführen. Vor allem bei kleinen Bauträgern geht diese Art der Prüfung doch weiter, als man bisher gewohnt war: Dazu zählt etwa die Prüfung, ob gesetzliche und statutarische Vorgaben eingehalten sind, die Analyse der finanziellen Situation (also eine Art Finanzcheck), der Mietzinse und der Bewertung der Liegenschaften. Vorgängig sind umfangreiche Unterlagen einzureichen wie Geschäftsberichte, Jahresrechnung, Mieterspiegel, Sitzungsprotokolle des Vorstandes, Statuten, Aufstellung Anteilsschekkapital usw.

Seriöse Baugenossenschaften

«Anlässlich der prüferischen Durchsicht können wir oft auch nützliche Tipps zur Optimierung geben», betont Balz Christen. Hierzu zählen etwa Hinweise zur Bewertung und Abschreibung der Liegenschaften oder Optimierungsmöglichkeiten, wenn ein

gemeinnütziger Bauträger etwa vergleichsweise hohe Gewinne schreibt und versteuert, zugleich aber Rückstellungen und Abschreibungen sträflich vernachlässigt. Von groben Verstössen und Ungereimtheiten kann Balz Christen aber nicht berichten. Natürlich kann er fast jedes Mal konkrete Anregungen geben, oder er verlangt auch mal zusätzliche Abklärungen für die folgende Revision. Im Grossen und Ganzen stellt er jedoch fest, dass die Geschäfte seriös geführt sind. Wenn also er und all die anderen Revisoren immer wieder von Neuem bestätigen, dass im Sinne der Gesetze und der Gemeinnützigkeit gearbeitet wird, stärkt dies die Glaubwürdigkeit in die Genossenschaften – nach innen und nach aussen. ☞

Zum neuen Revisionsrecht und den Dienstleistungen des SVW sind in unserer Rechtsrubrik mehrere Beiträge erschienen, vgl. wohnen 4/08, 1–2/08 und 12/07.

Prüfungsvarianten in der Übersicht

Eine ordentliche Revision ist von Gesetzes wegen vorgeschrieben, wenn von den folgenden drei Kriterien zwei erfüllt sind:

- Umsatz mehr als 20 Millionen Franken
- Bilanzsumme grösser als 10 Millionen Franken
- Mehr als 50 Vollzeitstellen

Diese Bedingungen treffen nur bei ein paar wenigen grossen Bauträgern zu. Zur ordentlichen Revision gehört die Prüfung und Bestätigung eines Internen Kontrollsystems IKS.

Alle anderen juristischen Personen unterliegen der eingeschränkten Revision, können sich aber unter bestimmten Voraussetzungen davon befreien lassen (sogenanntes Opting Out). Mit einem Verzicht wäre es möglich, ohne eingeschränkte Revision auszukommen beziehungsweise die Revision durch die gleichen Personen wie bisher durchführen zu lassen, auch wenn diese gar nicht als Revisoren zugelassen sind. Für ein Opting Out müssen alle Genossenschaftsmitglieder einverstanden sein und die Genossenschaft darf nicht mehr als 10 Vollzeitstellen haben. Der SVW empfiehlt aber, von der Möglichkeit eines Opting Out keinen Gebrauch zu machen. Hauptgrund ist die Überlegung, dass der Verband und die ganze Branche Interesse an wirksamen Kontrollmechanismen für eine ordentliche und sichere Geschäftsführung beziehungsweise an einer professionellen Revision haben.