



Januar 2016

Gemeinnützigkeitsbescheinigung für Wohnbauträger nach WFG | Statutenprüfung

Das vorliegende Merkblatt beschreibt das Verfahren und die statutarischen Anforderungen, wenn Wohnbauträger den Status einer gemeinnützigen Organisation im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG, [SR 842](#)) erlangen möchten. Sei es, weil ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement beansprucht werden soll oder weil dies aus anderen Gründen sinnvoll erscheint.

Aktenzeichen: BWO-034.5-179/2

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Prüfung der Gemeinnützigkeit.....	2
2.1	Wem sind die Statuten(entwürfe) einzureichen?	2
2.2	In welcher Form sind die Statuten(entwürfe) einzureichen?	3
2.3	Was ist der Inhalt und Umfang der Prüfung?	3
2.4	Wie lange dauert die Prüfung der Statuten(entwürfe)?	3
2.5	Wann erhalten Wohnbauträger eine Gemeinnützigkeitsbescheinigung?	4
2.6	Exkurs: Öffentliche Beurkundung.....	4
3	Statutarische Gemeinnützigkeitsanforderungen	4
3.1	Was haben Wohnbauträger statutarisch zu regeln, um als gemeinnützig zu gelten?	4
3.2	Welche weiteren Regelungen werden in den Statuten empfohlen?	5
4	Formulierungsempfehlungen	5
4.1	Zweckbestimmung	5
4.2	Beschränkung der Dividende (3 Varianten)	5
4.3	Ausschluss von Tantiemen	6
4.4	Liquidationsüberschuss.....	6
4.5	Genehmigung durch das Bundesamt (2 Varianten).....	6
4.6	Rechnungslegung (3 Varianten)	6
4.7	Revision (3 Varianten).....	7
4.8	Erhöhtes Quorum beim Verkauf (fakultativ)	7
4.9	Rückzahlung des Gesellschaftskapitals (fakultativ)	8
5	Links / Merkblätter	8



1 Einleitung

Für Wohnbauträger, wie etwa Genossenschaften, kann es aus unterschiedlichen Gründen von Vorteil sein, die Bescheinigung als gemeinnützige Organisation im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes vom Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) zu erhalten ([Art. 33 WFG](#)). Dafür müssen verschiedene statutarische Anforderungen erfüllt werden ([Art. 37 ff. Wohnraumförderungsverordnung \[WFV, SR 842.1\]](#)). Eine Bescheinigung ist Voraussetzung für den Bezug von indirekten Förderhilfen des Bundes, z.B. wenn der Wohnbauträger bei einem der Dachverbände, «wohnbaugenossenschaften schweiz» oder «WOHNEN SCHWEIZ», ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement erhalten möchte.

Wurde bereits eine Bescheinigung ausgesprochen, sind für dessen Aufrechterhaltung auch nachfolgende Statutenänderungen vom Bundesamt zu prüfen, und zwar bevor diese der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Unabhängig von bezogenen Bundesförderhilfen kann eine Bescheinigung durch das Bundesamt vor allem dann geboten sein, wenn kantonale oder kommunale Vorschriften dies vorsehen (z.B. Vergabe von Baurechten) oder um sich unter Umständen von der Steuerpflicht befreien zu können (insbes. Emissionsabgabe und Handänderungssteuer).

In diesem Merkblatt werden die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit der Prüfung der Gemeinnützigkeit geklärt (Ziff. 2) sowie die statutarischen Gemeinnützigkeitsanforderungen (Ziff. 3) und Formulierungsempfehlungen (Ziff. 4) aufgezeigt.

2 Prüfung der Gemeinnützigkeit

2.1 Wem sind die Statuten(entwürfe) einzureichen?

Grundsätzlich werden die Statuten zunächst durch einen der beiden **Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger** vorgeprüft, da diese umfassendere Beratungsmöglichkeiten als das Bundesamt anbieten (siehe Ziff. 2.3). Je nach Mitgliedschaft wendet sich der Wohnbauträger an:

- wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger:

Deutschschweiz

wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger,
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
info@wbg-schweiz.ch
044 360 28 40

Suisse romande

Secrétariat ARMOUP
Rue Germaine Ernst 12
1018 Lausanne
info@armoup.ch
021 648 39 00

Svizzera italiana

Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)
Villa Saroli
Viale S. Franscini 9
6900 Lugano
info@cassi.ch

- WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften:

Deutschschweiz

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70

6003 Luzern

info@wohnen-schweiz.ch

041 310 00 50

Suisse romande

LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de construction

Chemin d'Entre-Bois 29A

1018 Lausanne

info@logement-suisse.ch

021 601 00 02

Im Anschluss an diese Vorprüfung sind die Statuten oder entsprechende Entwürfe dem **Bundesamt** einzureichen. Die Eingabe beim Bundesamt erfolgt auf elektronischem Wege via recht@bwo.admin.ch.

2.2 In welcher Form sind die Statuten(entwürfe) einzureichen?

Bevorzugt wird ein Format, das elektronisch durchsucht werden kann, wie z.B. eine Word- oder PDF-Datei (mit Texterkennung [OCR]). Wichtig und den Arbeitsablauf erleichternd ist es, wenn geplante Änderungen von Statuten kenntlich gemacht werden. Beispielsweise mithilfe des Änderungsmodus oder farbiger Markierungen (bei einem pdf-Dokument).

2.3 Was ist der Inhalt und Umfang der Prüfung?

Je nach Ausgangslage empfiehlt es sich im Rahmen der **Vorprüfung bei den Dachverbänden**, sich nicht nur auf die Gemeinnützigkeitsanforderungen im Sinne von [Art. 37 ff. WFG](#) zu beschränken, sondern die Statuten darüber hinaus auf ihre Konformität mit den einschlägigen Bestimmungen des Privatrechts zu überprüfen. Eine derart umfassende Statutenprüfung kann im Hinblick auf die öffentlich zu beurkundende Generalversammlung, die Eintragung in das Handelsregister und die damit verbundenen Prüfschritte sowie Kostenfolgen angezeigt sein. Dies gilt speziell für Neugründungen, wenn nur wenig juristisches Fachwissen vorhanden ist, oder wenn die Statuten über einen längeren Zeitraum nicht mehr aktualisiert wurden. Die Beratung durch die Dachverbände und die Nutzung ihrer Musterstatuten leisten hier gute Dienste. Für die Bescheinigung als gemeinnützige Organisation durch das Bundesamt ist die Vorprüfung durch die Dachverbände empfohlen, ist aber nicht zwingend.

Im Gegensatz zur Vorprüfung durch die Dachverbände beschränkt sich die **Prüfung des Bundesamtes** normalerweise auf die Gemeinnützigkeitsanforderungen im Sinne von [Art. 37 ff. WFG](#). Das Bundesamt kann auf weitere Unstimmigkeiten hinweisen, beispielsweise auf formelle Mängel oder privatrechtliche Abweichungen. Diese Hinweise des Bundesamtes können aber eine umfassende Vorprüfung der Statuten durch die Dachverbände nicht ersetzen. Für die Bescheinigung als gemeinnützige Organisation im Sinne des WFG ist die Prüfung durch das Bundesamt zwingende Voraussetzung.

2.4 Wie lange dauert die Prüfung der Statuten(entwürfe)?

Die Behandlungsdauer beträgt in der Regel zwei bis vier Wochen, zu Spitzenzeiten kann es zu längeren Wartezeiten kommen. Aus diesem Grund müssen die Statuten rechtzeitig dem Bundesamt zugehen. Für die im Mai oder Juni geplanten Generalversammlungen der Genossenschaften ist es daher empfehlenswert, die Statuten spätestens im Februar zuzusenden. So wird gewährleistet, dass die Genossenschaft über ausreichend Zeit verfügt, um etwaige Anpassungen vorzunehmen und die Statuten erneut dem Bundesamt vorzulegen.

Bei einer vorgängigen Kontaktaufnahme mit einem Dachverband sollte noch zusätzliche Zeit eingeplant werden, da auch die Dachverbände eine gewisse Bearbeitungsdauer benötigen und die Gesamtbearbeitungszeit somit rund **zwei Monate** betragen kann.

2.5 Wann erhalten Wohnbauträger eine Gemeinnützigkeitsbescheinigung?

Auf Basis eines Statutenentwurfs stellt das Bundesamt noch keine Gemeinnützigkeitsbescheinigung aus. Es wird lediglich bestätigt, dass der Statutenentwurf die Gemeinnützigkeitsanforderungen nach [Art. 37 ff. WFG](#) einhält. Dies ist nicht mit einer Bescheinigung gleichzusetzen.

Das Bundesamt erteilt dem Wohnbauträger aber eine **Bescheinigung** als gemeinnützige Organisation im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes, wenn die von der Generalversammlung angenommenen Statuten sämtliche Anforderungen erfüllen (vgl. Ziff. 2.6).

2.6 Exkurs: Öffentliche Beurkundung

Zu beachten ist, dass Beschlüsse betreffend Statuten seit 1. Januar 2023 auch für Genossenschaften beurkundungspflichtig sind. Gemäss Obligationenrecht (OR, [SR 220](#)) unterliegen sowohl die Gründungsversammlung mit der Festlegung der Statuten ([Art. 830 OR](#)) als auch Statutenänderungen mittels Generalversammlungsbeschluss der öffentlichen Beurkundung ([Art. 838a OR](#)). Es ist daher empfehlenswert, rechtzeitig eine Notarin oder einen Notar beizuziehen. Je nach Situation beschränkt sich die notarielle Überprüfung auf die zwingenden gesetzlichen Vorschriften, ohne dass auf die Details aus der Praxis von Wohnbauträgern eingegangen wird.

3 Statutarische Gemeinnützigkeitsanforderungen

3.1 Was haben Wohnbauträger statutarisch zu regeln, um als gemeinnützig zu gelten?

Um vom Bundesamt eine Bescheinigung als gemeinnützige Organisation im Sinne des WFG zu erhalten, haben Wohnbauträger in ihren Statuten:

- den **Zweck** zu verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken (Preisgünstigkeit; [Art. 37 Abs. 1 lit. a WFG](#));
- die Auszahlung von **Dividenden** auszuschliessen oder auf den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstansatz von zurzeit 6 % zu beschränken ([Art. 37 Abs. 1 lit. b WFG](#));
- die Ausrichtung von **Tantiemen** zu verbieten ([Art. 37 Abs. 1 lit. c WFG](#));
- den **Liquidationsüberschuss**, der nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Anteile höchstens zum **Nennwert** verbleibt, einem Zweck zuzuwenden, der die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen verfolgt ([Art. 37 Abs. 1 lit. d WFG](#));
- eine vorgängige **Genehmigung des Bundesamtes** bei Statutenänderungen vorzusehen ([Art. 37 Abs. 2 WFG](#));
- eine **Rechnungslegung** nach kaufmännischen Grundsätzen zu tätigen und einen jährlichen Geschäftsbericht nach [Artikel 957 ff. OR](#) zu verfassen ([Art. 39 Abs. 1 WFG](#));
- eine [eingeschränkte] **Revision** durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde zu gewährleisten ([Art. 5 f. Revisionsaufsichtsgesetz \[RAG, SR 221.302\]](#)). Bei Wohnbauträgern mit höchstens 30 mit Bundeshilfe geförderten Wohnungen kann ausnahmsweise eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamts vorgesehen werden ([Art. 40 WFG](#), vgl. dazu das entsprechende Merkblatt).

Für die Gemeinnützigkeitsbescheinigung ist bei den Anforderungen an die Rechnungslegung und die Revision eine statutarische Erwähnung der einschlägigen Gesetzesartikel nicht zwingend erforderlich, wird aber empfohlen. Ein Verweis, dass die «einschlägigen Normen» gelten, wird jedoch vorausgesetzt.

3.2 Welche weiteren Regelungen werden in den Statuten empfohlen?

Bei der Ausrichtung der Statuten auf die Gemeinnützigkeit empfiehlt es sich zudem, die folgenden Punkte zu regeln (vgl. auch die [Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz](#)):

- Ausschluss der Gewinnstrebigkeit im Zweckartikel;
- Erwähnung des Grundsatzes der Kostenmiete;
- Erhöhtes Quorum beim Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen;
- Rückzahlung des Gesellschaftskapitals zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert (als allgemeiner Grundsatz, nicht nur bei Liquidation);

Eine Nichtberücksichtigung der vorgenannten Punkte steht der Gemeinnützigkeitsbescheinigung des Bundesamtes grundsätzlich nicht entgegen. Diese Bestimmungen ergeben sich aus Sinn und Zweck des WFG und der Charta für gemeinnützige Wohnbauträger.

4 Formulierungsempfehlungen

Die folgenden Formulierungen dienen als Unterstützung bei der Ausarbeitung von Statuten, die den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit ([Art. 37 ff. WFV](#)) genügen sollen. Sie sind auf den Hauptanwendungsfall der gemeinnützigen Wohnbauträger zugeschnitten, namentlich die Genossenschaften. Bei anderen Rechtsformen, wie etwa Aktiengesellschaften und Stiftungen, sind in der Regel Anpassungen notwendig. Eine wortgetreue Übernahme ist nicht erforderlich. Andere Formulierungen können ebenfalls zulässig sein.

4.1 Zweckbestimmung

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und auf Dauer zu erhalten.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Sie vermietet die Räumlichkeiten zu den Selbstkosten. Dabei beachtet sie die Kostenmiete nach den einschlägigen Bestimmungen der Wohnraumförderung.

4.2 Beschränkung der Dividende (3 Varianten)

Die Ausschüttung von Dividenden darf den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz von zurzeit 6 % Prozent nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 1 lit. a StG).

Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn gleichzeitig angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen werden.

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von zurzeit 6 % und allfällige in den Bestimmungen der Wohnraumförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

4.3 Ausschluss von Tantiemen

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

4.4 Liquidationsüberschuss

Ein Liquidationsüberschuss, der nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Anteile höchstens zum Nennwert verbleibt, muss vollumfänglich an [*Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus*] ausgerichtet werden.

4.5 Genehmigung durch das Bundesamt (2 Varianten)

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorzulegen.

4.6 Geschäftsbericht und Rechnungslegung (3 Varianten)

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die [Art. 957 ff. OR](#), weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnraumförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Allfällige Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen (vgl. [Art. 957 ff. OR](#)).

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen sowie den einschlägigen Normen des Obligationenrechts und der Wohnraumförderung.

4.7 Revision (3 Varianten)

[Umfassender Artikel:]

Wahl und Konstituierung

Als unabhängige Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz ([Art. 5 ff. RAG](#)) und [Art. 727c OR](#) auf die Dauer von einem bis drei Jahren. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Aufgaben

Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach [Art. 729 ff. OR](#) durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

[Bei eingeschränkter Revision:]

Die Generalversammlung wählt als unabhängige Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisor/in oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von [Artikel 727a OR](#) durch.

[Bei prüferischer Durchsicht:]

Auf eine eingeschränkte Revision wird gemäss [Artikel 727a Absatz 2 OR](#) verzichtet. Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, der Wohnbaugenossenschaft sei eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen.

4.8 Erhöhtes Quorum beim Verkauf (fakultativ)

[In der Regel als Bestandteil des Artikels zu den Kompetenzen der Generalversammlung:]

Für den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von selbstständigen Baurechten, ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

4.9 Rückzahlung des Gesellschaftskapitals (fakultativ)

Die Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

5 Links / Merkblätter

Verweis auf verschiedene Merkblätter zur Revision bzw. zu den WBG des Bundespersonals, die allenfalls angepasst werden müssten bzw. welche durch dieses Arbeitspapier ersetzt werden können:

- [Das neue Revisionsrecht](#) (PDF, 120 kB, 10.12.2014) Informationsblatt für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- [Das neue Revisionsrecht](#) (PDF, 192 kB, 30.04.2014) Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen
- [Das neue Revisionsrecht](#) (PDF, 121 kB, 10.12.2014) Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals
- [Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals](#) (PDF, 187 kB, 21.12.2012) Empfehlungen für die Revision der Statuten