



Stadtrat
Stadtkanzlei

Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 41 11



An die Mitglieder
des Stadtparlamentes
9200 Gossau

6. April 2016

SK 16.86-1 / 01.26.840 / 15004435

Einfache Anfrage Remo Schelb (SVP) "Finanzvermögen von Gossau"

Sehr geehrte Damen und Herren

Remo Schelb reichte am 4. März 2016 die Einfache Anfrage "Finanzvermögen von Gossau" ein (siehe Beilage). Der Stadtrat beantwortet diese wie folgt:

Einleitung

Das bisherige Rechnungsmodell (HRM1) der Gemeinden des Kantons St.Gallen wird in naher Zukunft abgelöst. Kanton und Gemeinden haben das auf St.Galler Gemeinden zugeschnittene neue Rechnungsmodell „RMSG“ erarbeitet. Die Regierung hat in der Folge dem Kantonsrat eine Botschaft für einen Nachtrag zum Gemeindegesetz unterbreitet. Die parlamentarische Beratung dürfte im Verlaufe dieses Jahres abgeschlossen sein. Der Einführungszeitpunkt von RMSG ist derzeit noch offen. Er wird durch die Regierung festgelegt werden.

Die Rechnungslegungsvorschriften nach RMSG verlangen, dass das Vermögen und die Verpflichtungen einer Gemeinde künftig in der Bilanz transparent ausgewiesen werden. Auf den Zeitpunkt des Übergangs von HRM1 zu RMSG wird das gesamte Finanzvermögen des Stadthaushalts zum amtlichen Verkehrswert zu erfassen und periodisch zu überprüfen sein. Die Neubewertung des Finanzvermögens führt zu einer Erhöhung der in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte (Buchwerte). Die Aufwertung geschieht erfolgsneutral. Die als Folge der Neubewertung entstehende Bewertungskorrektur wird auf der Passivseite der Bilanz in einem neu zu schaffenden Konto „Neubewertungsreserve Finanzvermögen“ zu verbuchen und auszuweisen sein. Diese kann in den Folgejahren für zusätzliche Abschreibungen in der zweiten Stufe der Erfolgsrechnung verwendet werden.

RMSG sieht vor, dass Grundstücke und Liegenschaften sowohl nach jeder amtlichen Schätzung und somit rund alle 10 Jahre, aber auch sofort bei dauerhafter Wertverminderung neu zu bewerten sind. Die aus der Neubewertung entstehenden Wertberichtigungen sind in der Bilanz nachzuführen.

Frage 1

Wie viele Liegenschaften und Land (Anzahl Grundstücke) weisen jeweils einen amtlichen Schätzwert auf, der bis 5; bis 10; bis 15 und über 15 Jahre alt ist und wie viel betragen diese in CHF?

Antwort 1

Im Finanzvermögen der Stadt Gossau finden sich 111 Grundstücke, wovon deren 54 ausserhalb der Bauzone liegen. 43 Grundstücke wurden in den letzten 5 Jahren neu geschätzt und weisen einen amtlichen Verkehrswert von insgesamt CHF 18'905'712 auf. Weitere 47 Liegenschaften mit einem gesamthaften amtlichen Verkehrswert von CHF 11'701'200 sind in den Jahren 2006 - 2010 neu geschätzt worden. Die Schätzungen von 18 Grundstücken mit einem amtlichen Verkehrswert von CHF 16'397'000 sind vor über 10 Jahren letztmals neu geschätzt worden. Insgesamt drei Schätzungen von Grundstücken mit einem amtlichen Verkehrswert von CHF 15'500 sind älter als 15 Jahre. Die Summe der amtlichen Verkehrswerte der Grundstücke im Finanzvermögen beträgt rund 47.0 Mio. Franken. Diese Grundstücke werden in der Bilanz der Stadt Gossau per Ende Dezember 2015 mit einem Wert von rund 27.7 Mio. Franken geführt.

Frage 2

Wie hoch ist der Marktwert per Ende 2015 in CHF des gesamten Finanz- bzw. Volksvermögen der Stadt Gossau berechnet z.B. nach der hedonischen Methode oder einer anderen anerkannten Marktwertschätzungs-Methode? Diese Methode ist schweizweit Standard in der Hypothekarvergabe etabliert. Das Modell arbeitet nicht mit Angebotspreisen, sondern mit Marktpreisen. Die Basis dafür sind Transaktionen, die effektiv stattgefunden haben. Diese Methode ist äussert schnell und präzise. Sie kann jederzeit mit der neuen Modellversion wiederholt werden. Die Genauigkeit der Schätzung ist sehr hoch. Bei der Bewertung mehrerer Liegenschaften beträgt der Bewertungsfehler im Durchschnitt sogar null Prozent.

Antwort 2

Auf die detaillierte Ermittlung der Höhe des Marktwerts der im Finanzvermögen der Stadt geführten Grundstücke hat der Stadtrat bisher verzichtet, da die Kosten für eine fachmännische Bewertung des gesamten Portfolios rund CHF 100'000 betragen. Diesen finanziellen Aufwand will der Stadtrat nicht tätigen. Dem „Marktwert“ der Grundstücke kommt auch in Zukunft eine bloss theoretische Bedeutung zu, da Grundstücke des Finanzvermögens nach den Vorgaben von RMSG lediglich zum amtlichen Verkehrswert bilanziert werden können. Marktwertschätzungen von Grundstücken veranlasst der Stadtrat in der Regel nur soweit nötig und im konkreten Veräusserungsfall als Anhaltspunkt zur Festlegung von Verhandlungspositionen.

Stadtrat**Beilage**

Einfache Anfrage