

Vorlage Stadtparlament

Datum	28. Februar 2023
Beschluss Nr.	2501
Aktenplan	810.01 Finanzhaushalt: Rechtliches

Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. In Anwendung von Art. 110n des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 wird das beiliegende neue Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen der Stadt St.Gallen erlassen.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss in Ziffer 1 gemäss Art. 8 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Zusammenfassung

Die Stadt St.Gallen hat ihre Rechnungslegung per 1. Januar 2022 auf das Rechnungsmodell der St.Galler Gemeinden («RMSG») umgestellt. RMSG bietet den Städten und Gemeinden gemäss Art. 110n des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (GG; sGS 151.2) die Möglichkeit, für den Werterhalt des Finanzvermögens eine Reserve Werterhalt Finanzvermögen einzurichten. Die Einrichtung dieser Reserve ist freiwillig. Für die Stadt St.Gallen mit ihren rund 420 Liegenschaften im Finanzvermögen (wovon 177 bebaute Grundstücke, über 200 Baurechtsgrundstücke sowie unbebaute Grundstücke) ist diese Reserve ein sinnvolles Instrument, um die vom Stadtrat genehmigte Liegenschaftensstrategie wirkungsvoll umzusetzen und um die Risiken des Finanzvermögens in der Bilanz richtig abzubilden.

Die Bildung dieser Reserve bedarf eines Reglements, das gemäss Art. 8 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung (SRS 111.1) dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist. Das Reglement bestimmt wenigstens die Höhe der fixen jährlichen Einlage aus Erträgen der Finanzliegenschaften als Prozentsatz des Neuwerts dieser Liegenschaften, die Höhe zusätzlicher Einlagen aus Wertsteigerungen von Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens sowie den höchsten Bestand der Reserve.

Die Reserve Werterhalt Finanzvermögen ist Bestandteil des Eigenkapitals und hat die folgenden zwei Teile, deren Bestand gesondert ausgewiesen wird:

- Der erste Teil dient der Finanzierung von zukünftigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an Liegenschaften im Finanzvermögen;
- Der zweite Teil dient dem Ausgleich von Wertschwankungen des Finanzvermögens.

2 Reserve zur Finanzierung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an Liegenschaften im Finanzvermögen

2.1 Höhe der fixen jährlichen Einlage

Gemäss Art. 12 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 21. März 2017 (FHGV; sGS 151.53) beträgt die fixe jährliche Einlage aus Erträgen der Liegenschaften im Finanzvermögen höchstens 2 Prozent des Neuwerts aller Gebäude des Finanzvermögens. Im Reglement kann ein tieferer Wert festgelegt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Liegenschaftenstrategie wurden die städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen hinsichtlich ihres Zustands und Sanierungsbedarfs gründlich analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass der Immobilienbestand der Stadt St.Gallen überaltert ist, dass bei 5 Prozent der Liegenschaften dringender Handlungsbedarf in Sachen Sanierung besteht und dass bei knapp 30 Prozent in den nächsten 15 bis 25 Jahren eine Sanierung ansteht.

Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wird im Reglement eine fixe jährliche Einlage von 1.5 Prozent des Neuwerts aller Gebäude des Finanzvermögens festgelegt. (Basierend auf dem Neuwert aller 177 Gebäude des Finanzvermögens per 31. Dezember 2022 von CHF 408.0 Mio. beträgt die fixe jährliche Einlage CHF 6.1 Millionen.) Da der Stadtrat die Absicht hegt, nach der rechtsgültigen Genehmigung dieses Reglements im Rahmen der Bilanzanpassung von der bisherigen Rechnungslegung auf RMSG die Reserve mit der maximalen Ersteinlage auszustatten und die Reserve deshalb nicht erst geäuftet werden muss, wird eine jährliche Einlage in der maximalen Höhe von 2 Prozent des Neuwerts als nicht für nötig erachtet.

2.2 Maximalbestand der Reserve

Gemäss Art. 12 FHGV beträgt der Bestand der Reserve höchstens 20 Prozent des Neuwerts aller Gebäude des Finanzvermögens. Auch hier kann im Reglement ein tieferer Wert festgelegt werden. Angesichts der Vielzahl der Objekte und der absoluten Höhe des Betrags der Neuwerte aller Gebäude des Finanzvermögens wird eine Reserve von 20 Prozent als deutlich zu hoch eingeschätzt. Der maximale Bestand der Reserve wird deshalb auf 10 Prozent des Neuwerts festgelegt. (Basierend auf dem Neuwert aller 177 Gebäude des Finanzvermögens per 31. Dezember 2022 von CHF 408.0 Mio. beträgt der maximale Bestand der Reserve CHF 40.8 Millionen, welcher nach der rechtsgültigen Genehmigung dieses Reglements im Rahmen der Bilanzanpassung per 31.12.2022 eingelegt wird.)

Durch die Neubewertung aller Liegenschaften des Finanzvermögens im Rahmen der Bilanzanpassung von der bisherigen Rechnungslegung auf RMSG ergibt sich eine Aufwertungsreserve. Der Stadtrat hat die Absicht, diese Aufwertungsreserve unter anderem dazu zu verwenden, diese Reserve per 1. Januar 2022 mit der maximalen Ersteinlage gemäss Reglement von CHF 40.8 Millionen auszustatten.

3 Reserve zum Ausgleich von Wertschwankungen des Finanzvermögens

3.1 Höhe der jährlichen Einlage

Gemäss Art. 13 FHGV entspricht die Höhe der Einlage höchstens der Wertsteigerung der Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens im entsprechenden Jahr. Im Reglement können tiefere Grenzwerte festgelegt werden.

Für die Stadt St.Gallen wird festgelegt, dass die gesamte Wertsteigerung der Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens im entsprechenden Jahr in diese Reserve eingelegt wird, bis der Maximalbestand erreicht ist.

3.2 Maximalbestand der Reserve

Gemäss Art. 13 FHGV beträgt der höchste Bestand der Reserve 10 Prozent des Buchwerts der Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens. Im Reglement können tiefere Grenzwerte festgelegt werden.

Das Finanzvermögen der Stadt besteht grösstenteils aus Liegenschaften. Diese Liegenschaften werden gemäss RMSG zu ihren amtlichen Verkehrswerten bewertet. Die amtlichen Verkehrswerte liegen in der Praxis im Normalfall unter den effektiv erzielten Verkaufswerten der Liegenschaften. Die Schätzungen der amtlichen Verkehrswerte werden mindestens alle zehn Jahre erstellt; deshalb sind die amtlichen Verkehrswerte über den Gesamtstand der Liegenschaften im Finanzvermögen im Durchschnitt knapp fünf Jahre alt. In einem Umfeld von steigenden Immobilienpreisen, wie dies in den vergangenen zehn Jahren deutlich der Fall war, liegen sie deshalb unter dem Wert einer Neuschätzung. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass in den Liegenschaften des Finanzvermögens auch nach Bewertung nach RMSG eine gewisse stille Reserve vorhanden ist.

Aus diesen Gründen wird eine Reserve von 10 Prozent des Buchwerts für die Stadt St.Gallen als deutlich zu hoch betrachtet. Es wird deshalb ein Maximalbestand der Reserve von 5 Prozent des Buchwerts der Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens festgelegt, welcher das Wertschwankungsrisiko des Finanzvermögens sehr gut abdeckt. (Basierend auf dem Buchwert der Finanz- und Sachanlagen des Finanzvermögens per 31. Dezember 2022 von CHF 844.0 Mio. beträgt der maximale Bestand der Reserve CHF 42.2 Millionen.)

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen