

GR

25. April 2024 / DBA / LM

Reglement über die Führung eines Fonds für den Werterhalt der Finanzliegenschaften ('Erneuerungsfonds FV')

1 Ausgangslage

- 1.1 Mit der Einführung von HRM2 im Jahr 2016 hat sich die buchführungstechnische Handhabung der Finanzliegenschaften geändert. Unter HRM2 ist es nicht mehr erlaubt, Investitionen in Finanzvermögen über die Investitionsrechnung laufen zu lassen.
- 1.2 Finanzvermögen wird nicht mehr abgeschrieben, sondern muss alle fünf Jahre eine Neubewertung durchlaufen. Neuerwerbungen werden nicht mehr bei der Anschaffung bewertet, sondern zum Kaufpreis in die Bilanz übernommen.
- 1.3 Sämtlicher Unterhalt der Finanzliegenschaften muss zwingend über die Erfolgsrechnung gebucht werden. Das führt bei grösseren Unterhaltsprojekten zu einer starken Belastung der Erfolgsrechnung. Ein solches Projekt war z.B. die Sanierung des Mehrfamilienhauses an der Hohlenstrasse für rund Fr.1,8 Mio.
- 1.4 Der Bestand der städtischen Finanzliegenschaften besteht grösstenteils aus Altbauten. Daher ist auch in den kommenden Jahren immer wieder mit Sanierungsprojekten zu rechnen. Das können energetische Sanierungen, Sanierungen zur Bestandspflege oder auch wertvermehrende Sanierungen sein.
- 1.5 Der Umstand, dass diese Sanierungen unter HRM2 die Erfolgsrechnung direkt und voll belasten, verzerrt deren Aussagekraft. Vor allem aber kann das dazu führen, dass notwendige Sanierungen aufgeschoben werden. Dies kann einen negativen Effekt auf die Werthaltigkeit der Liegenschaften haben.

2 Erwägung

- 2.1 Um den Aufwand für den Unterhalt der Finanzliegenschaften gleichmässig auf die Rechnungsjahre der Stadt Grenchen zu verteilen, wurde in der Bilanz das Konto «Fonds Liegenschaften des Finanzvermögens» geschaffen, das regelmässig geöffnet werden sollte.
- 2.2 Ein solches Bilanzkonto für den Unterhalt der Finanzliegenschaften wird seit über 20 Jahren geführt.
- 2.3 Dieses Konto zeigt aktuell einen Saldo von CHF 4'084'863.25.
- 2.4 Das Amt für Gemeinden (AGEM) hat im Rahmen der Revision der Jahresrechnung 2021 festgehalten, dass die Stadt Grenchen zur Führung des Fonds-Konto ein Verwaltungsreglement zu beschliessen habe. Das Reglement hat bis Sommer 2024 vorzuliegen, andernfalls sei der Fonds mit der Rechnung 2024 aufzulösen.

- 2.5 Das vorgeschlagene Reglement sieht für die Äufnung und die Belastung des Fonds folgenden Mechanismus vor:
 - 2.5.1 Es soll jährlich mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in den Fonds fliessen. Dieser Ansatz entspricht einem langjährigen Erfahrungswert für den Unterhaltsbedarf. Bei einem Gebäudeversicherungswert der Finanzliegenschaften von CHF 61.1 Mio. entspricht 1% rd. CHF 611'000.- (Stand 31.12.2023).
 - 2.5.2 Der Aufwand für den ordentlichen und den wertvermehrenden Unterhalt wird jährlich dem Fonds belastet. Sollte diese Belastung aufgrund von hohem Unterhaltsbedarf zu einer nachhaltigen Reduktion des Fonds führen, kann der Gemeinderat die jährliche Einlage bis auf maximal 2% des Gebäudeversicherungswertes erhöhen.
 - 2.5.3 Sofern eine Jahresrechnung einen Ertragsüberschuss aufweist, kann der Gemeinderat im Rahmen der Gewinnverwendung der Gemeindeversammlung eine zusätzliche Einlage in den Fonds beantragen.
 - 2.5.4 Der Fondsbestand soll 15% des Gebäudeversicherungswerts nicht übersteigen.
 - 2.6 Exemplarisch ist der Ablauf der Mittelzuweisung und der Mittelverwendung in Beilage 2 aufgezeigt.
 - 2.7 Mit diesem Fonds wird sichergestellt, dass der Unterhalt der Finanzliegenschaften mit genügend Mitteln alimentiert wird und auch unter HRM2 grössere Projekte die Rechnung nicht zu stark belasten und verfälschen.
- 3 Koordination
- 3.1 Das Reglement wurde mit der Stadtschreiberin erarbeitet.
- 4 Antrag an den Gemeinderat und Beschlussesentwurf
- 4.1 Das *Reglement über die Führung eines Fonds für den Werterhalt der Finanzliegenschaften* wird genehmigt.

Vollzug: KZL, FV

Beilagen: 1. Entwurf Reglement Erneuerungsfonds FV
2. Ablauf der Mittelzuweisung bzw. der Mittelverwendung

GR
KZL
FV
BD