

# Liegenschaften Finanzvermögen: Bilanzbereinigung per 1. Januar 2002 (Neubewertung)

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. Dezember 2001

## Das Wichtigste im Überblick

Ein öffentlicher Haushalt erfordert ungefähr alle zehn Jahre eine Bilanzbereinigung. Im wesentlichen handelt es sich dabei jeweils um Neuzuteilungen von Liegenschaften zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen. Im vorliegenden Fall sind vorgängig Zuteilungs- und Bewertungskriterien festgelegt worden. Gleichzeitig erfolgt ein Vorschlag zur Neuaufteilung des Eigenkapitals. Vom Grossen Gemeinderat beschlossene Rückstellungen sollen nicht mehr - wie bisher - unter dem Eigenkapital ausgewiesen werden.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage

Während der vergangenen Jahre wurden die Mitglieder des Grossen Gemeinderates bei verschiedenen Gelegenheiten über die Notwendigkeit einer Bilanzbereinigung im Bereich des städtischen Liegenschaftenbesitzes informiert. Grund dafür bildet einerseits eine Aktualisierung der Bewertung, welche sich an den heutigen Zonenzuweisungen, Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungen orientiert, andererseits eine Überprüfung der Zuweisung in das Verwaltungs- und / oder das Finanzvermögen.

Die Bewertung der Immobilien des Finanzvermögens erfolgt erstmals nach einheitlichen Grundsätzen für alle Objekte.

Zur Erhöhung der Transparenz sollen in Zukunft die vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Verwendung des Ertragsüberschusses als Rückstellung beschlossenen Beträge in einer separaten Kontogruppe ausgewiesen und nicht mehr als gebundenes Eigenkapital geführt werden. Im Sinne einer weiteren Bilanzbereinigung unterbreitet der Stadtrat in dieser Vorlage auch diese Änderung.

## 2. Liegenschaften

### 2.1 Zuteilung

Für die Zuteilung der Liegenschaften der Stadt Zug zum Verwaltungs- und Finanzvermögen gelten folgende Grundsätze:

#### Verwaltungsvermögen

- Liegenschaften in der Zone Öffentliches Interesse
- Liegenschaften mit Verwaltungsbauten
- Pflichtwohnungen (erstellte Wohnungen gemäss Wohnbauinitiative)
- Baurechtsgrundstücke, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, z.B. Kunsteisbahn, Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, usw.
- Öffentliche Anlagen
- Strassenparzellen

#### Finanzvermögen

- Liegenschaften, die nicht der Erfüllung einer öffentlichen Aufgaben dienen
- Vorsorglicher Landerwerb ausserhalb der Zone Öffentliches Interesse
- Baurechtsgrundstücke für Wohn- und Gewerbebauten

### 2.2 Korrekturen

Bedingt durch verschiedene Zonenplanänderungen erfahren folgende Liegenschaften eine neue Vermögenszuweisung:

#### Vom Verwaltungsvermögen zum Finanzvermögen

GS-Nr.	Objekt	Nutzung	Erstellungswert	Neubewertung
			Fr.	Fr.
3782	Lorzenebene	Landwirtschaft	1'000'000	51'180
1372	Zugerbergstrasse 6/8	Wohnhaus / Asilo	1'027'602	432'000
1483	Fridbachweg 7	Wohnhaus	250'000	195'000
3839	Bröchli	Landwirtschaft	6'291'390	504'000
216	Alte Kläranlage	Lagerplatz / ZVB	13'499'608	3'935'500
			<b>Total</b>	<b>5'117'680</b>

Diese Liegenschaften wurden im Verwaltungsvermögen abgeschrieben und neu bewertet. Die Aufwertung mit Fr. 5'117'680.-- erfolgt gemäss den in Ziffer 2.3 formulierten Grundsätzen zu Gunsten des Eigenkapitals.

#### Vom Finanzvermögen zum Verwaltungsvermögen

GS-Nr.	Objekt	Nutzung	Buchwert
3630	Obersack	Landwirtschaft	2'100'360
3890	Obersack	Landwirtschaft	1'256'775
1719	St. Verena	Landwirtschaft	4'300'000
1741	St. Verena	Landwirtschaft	1'900'000

3681	Auf der Lorzen	Landwirtschaft	490'900
2713	Löbernstrasse	Pavillons, Atelier	1'027'000
3255	Schmalzgrueb (Rest)	Wald und Landwirtschaft	1
		<b>Total</b>	<b>11'075'036</b>

Vom Finanzvermögen werden Liegenschaften, die in der Zone öffentliches Interesse gelegen sind, mit einem Buchwert von Fr. 11'075'036.-- auf das Verwaltungsvermögen übertragen. Der Buchwert entspricht auch dem Anschaffungswert. Diese Liegenschaften sollen zu Lasten des Eigenkapitals abgeschrieben werden.

### 2.3 Bewertung / Bilanzierung

Als Grundsätze für die Bilanzierung der Liegenschaften schlagen wir Ihnen - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Finanzhaushaltgesetzes und des Regierungsratbeschlusses (Pflichtwohnungen) - folgende Lösung vor:

#### Verwaltungsvermögen

- Verwaltungsliegenschaften zum Restwert, d.h. Anlagekosten (netto) abzüglich 10 Prozent Abschreibung vom Restwert pro Jahr
- Pflichtwohnungen zum Restwert, d.h. Anlagekosten (netto) abzüglich 1 Prozent vom Erstellungswert pro Jahr

#### Finanzvermögen

- Wohn- und Geschäftsliegenschaften (überbaut) zum Ertragswert
- Baurechtsgrundstücke zum Basiswert gemäss Baurechtsvertrag
- Unüberbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone zu Fr. 10.-- pro Quadratmeter
- Landwirtschaftsbetriebe zum 3-fachen Ertragswert
- Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone, vorsorglicher Landerwerb, zum vorsichtig geschätzten Verkehrswert, mindestens aber zum Anschaffungswert

Bisher wurden die Liegenschaften des Finanzvermögens zum Anschaffungswert bilanziert. Abschreibungen wurden keine vorgenommen. Als Basis für die Bewertung von Liegenschaften wurde von einer externen Firma ein Gutachten eingeholt. Dabei wurde vorgeschlagen, überbaute Wohn- und Gewerbeliegenschaften mit dem Ertragswert zu bilanzieren. Die Kapitalisierung des effektiven Mietzinses erfolgt unter Berücksichtigung des aktuellen Hypothekarzinses mit einem Zuschlag unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Alters.

In der beiliegenden Liste sind die erforderlichen Korrekturen festgehalten. Die Liegenschaften des Finanzvermögens werden um Fr. 13'906'797.60 aufgewertet. Der Buchgewinn in der Höhe der Aufwertung soll dem Eigenkapital gutgeschrieben werden.

Die Neuzuteilungen und die Neubewertungen ergeben in Bezug auf das Eigenkapital folgende Verschiebungen:

Buchgewinn Liegenschaften Finanzvermögen	+ Fr.13'906'797.60
Buchwert der Grundstücke neu im Verwaltungsvermögen	- Fr.11'075'036.00
Buchgewinn Übertrag von 5 Grundstücken zum Finanzvermögen	+ Fr. 5'117'680.00
Zunahme Eigenkapital	+ Fr. 7'949'441.60

### 3. Eigenkapital

Bisher wurden vom Grossen Gemeinderat als Rückstellungen beschlossene Beträge unter dem gebundenen Eigenkapital aufgeführt. Neu sollen diese in einer separaten Kontogruppe ausgewiesen werden.

In der Bilanz per 1. Januar 2001 beträgt das Eigenkapital unter Berücksichtigung des GGR-Beschlusses Nr. 1245 über die Verwendung des Ertragsüberschusses der Laufenden Rechnung 2000 total Fr. 189'675'790.60

und ist aufgeteilt in

Freies Eigenkapital	Fr. 135'995'166.10
Gebundenes Eigenkapital	Fr. 53'680'624.50

Das gebunden Eigenkapital ist wie folgt aufgeteilt:

Verwaltungsbauten	Fr. 5'249'260.00
Hochbauten	Fr. 16'275'000.00
Seeufergestaltung	Fr. 4'722'975.15
Hilfeleistungen	Fr. 855'000.00
Linderung der Arbeitslosigkeit	Fr. 416'809.55
Pensionskassensanierung	Fr. 6'500'000.00
a.o. Beiträge Sport und Kultur	Fr. 1'461'579.80
Steuerausgleichsreserve	Fr. 15'000'000.00
Rückstellung für Aktionen für das Personal	Fr. 200'000.00
Sanierung Kunsteisbahn Zug AG	Fr. 3'000'000.00

Die Positionen "Seeufergestaltung" und "Linderung der Arbeitslosigkeit" werden in der Rechnung für zusätzliche Abschreibungen respektive für Finanzierung von Beschäftigungsprojekten aufgelöst.

Die Rückstellungen für Verwaltungsbauten (Fr. 5'249'560.--) und Hochbauten Fr. 16'275'000.--) sollen auf das freie Eigenkapital übertragen werden.

Folgende Positionen mit einem Gesamtbetrag von Fr. 12'016'579.80 sollen neu unter der Kontogruppe "Rückstellungen aus Ertragsüberschüssen" und nicht mehr als gebundenes Eigenkapital ausgewiesen werden:

Hilfeleistungen	Fr. 855'000.00
Pensionskassensanierung	Fr. 6'500'000.00
a.o. Beiträge Sport und Kultur	Fr. 1'461'579.80
Rückstellung für Aktionen für das Personal	Fr. 200'000.00
Sanierung Kunsteisbahn Zug AG	Fr. 3'000'000.00

Die Bilanzposition "Gebundenes Eigenkapital" enthält somit nur noch die Steuer-  
ausgleichsreserve (Fr. 15'000'000.--).

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- der vorgeschlagenen Bilanzbereinigung zuzustimmen.

Zug, 18. Dezember 2001

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Übersicht Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen

## B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

### betreffend Liegenschaften Finanzvermögen: Bilanzbereinigung per 1. Januar 2002 (Neubewertung)

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1636 vom 18. Dezember 2001:

1. Die Liegenschaften GS Nr. 3630, 3890, 1719, 1741, 3681, 2713 und 3255 mit einem Buchwert von Fr. 11'075'036.-- werden vom Finanzvermögen auf das Verwaltungsvermögen übertragen und zu Lasten des Eigenkapital vollständig abgeschrieben.
2. Die Liegenschaften GS Nr. 3782, 1372, 1483, 3839 und 216 werden mit Fr. 5'117'680.-- neu bewertet und zu Gunsten des freien Eigenkapitals auf das Finanzvermögen übertragen.
3. Die übrigen Liegenschaften des Finanzvermögens werden neu bewertet. Der buchmassige Aufwertungsgewinn von Fr. 13'906'797.60 wird dem freien Eigenkapital gutgeschrieben.
4. Vom gebundenen Eigenkapital werden die folgenden Positionen auf die neue Kontogruppe "Rückstellungen aus Rechnungsüberschüssen" übertragen:
  - 4.1 Hilfeleistungen
  - 4.2 Pensionskasse
  - 4.3 Beiträge Kultur und Sport
  - 4.4 Aktionen zu Gunsten des Personals
  - 4.5 Sanierung Kunsteisbahn
5. Vom gebundenen Eigenkapital werden die Positionen "Verwaltungsbauten" (Fr. 5'249'260.--) und "Hochbauten" (Fr. 16'275'000.--) auf das freie Eigenkapital übertragen.
6. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.  
Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

7. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Referendumsfrist: