

Sitzung vom 6. April 2016

**315. Postulat (Massvolle Neubewertung von Immobilien
im Finanzvermögen)**

Kantonsrat Martin Hübscher, Wiesendangen, Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, und Kantonsrat Jean-Philippe Pinto, Volketswil, haben am 18. Januar 2016 folgendes Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat wird eingeladen, § 11 Abs. 1 der Rechnungslegungsverordnung (RLV) (611.1) so anzupassen, dass eine Neubewertung der Immobilien im Finanzvermögen nicht generell alle vier Jahre erfolgen muss. In Zeiten wirtschaftlicher Stabilität soll ein flexibler und längerer Intervall festgelegt werden.

Begründung:

In der aktuellen RLV erfolgt die Neubewertung mindestens alle vier Jahre. Eine generelle Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen alle vier Jahre ist jeweils ein beträchtlicher Aufwand.

Falls die Marktpreise der Immobilien wesentlich von den bilanzierten Werten abweichen, sind diese gemäss § 11 Abs. 1 RLV unabhängig von der letzten Bewertung neu zu bewerten. Eine generelle Neubewertung aller Liegenschaften im Finanzvermögen alle vier Jahre scheint aber auch im Vergleich zum privaten Liegenschaftenmarkt nicht notwendig.

Mit dieser Änderung wird die Kompetenz des Regierungsrates erhöht, in Zeiten wirtschaftlicher Stabilität eine Ausdehnung des Intervalls zur Neubewertung zu verlängern. Damit können erhebliche Kosten von mehreren hunderttausend Franken eingespart werden.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum Postulat Martin Hübscher, Wiesendangen, Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, und Jean-Philippe Pinto, Volketswil, wird wie folgt Stellung genommen:

Gemäss § 56 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) werden Positionen des Finanzvermögens zu Verkehrswerten bilanziert. § 11 Abs. 1 der Rechnungslegungsverordnung (RLV, LS 611.1) konkretisiert, dass die Immobilien im Finanzvermögen neu be-

wertet werden müssen, wenn die Marktwerte wesentlich vom bilanzierten Wert abweichen. In jedem Fall ist aber eine Neubewertung alle vier Jahre erforderlich.

Die korrekte Bewertung des Finanzvermögens ist wichtig sowohl für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der kantonalen Vermögenswerte als auch für die korrekte Zinsbelastung der einzelnen Leistungsgruppen. Zudem helfen zeitnahe Bewertungen, dass bei Immobiliengeschäften, beispielsweise bei Verkäufen, keine unerwarteten Abweichungen von den bilanzierten Werten auftreten.

Die letzten Neubewertungen der beiden Leistungsgruppen mit dem umfangreichsten Portefeuille an Liegenschaften und Grundstücken führten zu folgenden Ergebnissen:

	Immobilienamt 2012	Strassenfonds 2015
Buchwert vor Neubewertung (in Mio. Franken)	618,3	221,0
Anzahl Objekte	rund 400	rund 1200 (rund 15 Mio. m ²)
Aufwertung um (in Mio. Franken) (bezogen auf Buchwert vor Neubewertung)	+98,9 (+16,0%)	+41,2 (+18,5%)
Abwertung um (in Mio. Franken) (bezogen auf Buchwert vor Neubewertung)	–57,1 (–9,2%)	–42,1 (–19,0%)

Diese Neubewertungen zeigten, dass sich Auf- und Abwertungen zwar gesamthaft über ein Portefeuille ausgleichen können wie bei der Neubewertung des Strassenfonds 2015, dass aber das Ausmass der Wertberichtigung der einzelnen Objekte sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Die mit dem Postulat geforderten flexibleren Intervalle sind bei der grossen Anzahl der Objekte im Finanzvermögen des Kantons Zürich nicht zweckmässig. Die heutige Regelung lässt bereits genügend Spielraum, um nicht alle Immobilien im gleichen Jahr, sondern über die Jahre gestaffelt zu überprüfen. Bei den ebenfalls geforderten längeren Neubewertungsintervallen müsste unter Umständen ein umfangreicheres begleitendes Controlling aufgebaut werden, um zeitnah alle wesentlichen Abweichungen der Marktpreise von Immobilien zu erkennen. Die damit verbundenen administrativen Kosten würden wohl die eingesparten Bewertungskosten übersteigen. Die Vermögenswerte des Kantons können nur dann wirkungsvoll den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt werden, wenn das gesamte Portefeuille regelmässig und in verhältnismässig kurzen Zeitabständen neu bewertet wird.

Die Forderung des Postulats läuft auch den neuesten Entwicklungen zuwider: Auf Antrag der Kommission für Staat und Gemeinden ist im neuen Gemeindegesetz eine Frist von vier statt der bisherigen zehn Jahre für die flächendeckende Neubewertung bei Gemeinden vorgesehen (§ 131 nGG: Das Grundeigentum im Finanzvermögen wird in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet.). Wenn die Gemeinden alle vier Jahre eine Neubewertung vornehmen müssen, ist es nicht sachgerecht, dem Kanton mit seinem weiter gestreuten Immobilienportefeuille längere Fristen einzuräumen.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 12/2016 nicht zu überweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi