

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 20. Dezember 2021

Engelbergstrasse 7, Transfer vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen/Genehmigung

1. Ausgangslage

Gemäss Gemeindegesetz § 153, Abs 3 sind die Sachanlagen des Finanzvermögens (Liegenschaften) alle 5 Jahre neu zu bewerten. Nach der erstmaligen Bewertung per 1.1.2016 ist dies nun per 1.1.2021 wieder der Fall. Mit Schreiben vom 13. Januar 2021 weist das Amt für Gemeinden (AGEM) die Gemeinden darauf hin, dass die Neubewertung mit Stichtag 1.1.2021 vorzunehmen ist. Es liefert dazu die nötigen Grundlagen und Bewertungsansätze. Die Neubewertung und die sich daraus ergebenden Wert- und Gewinnanpassungen sind mit der Jahresrechnung 2021 auszuweisen.

2. Vorgaben durch das AGEM

Für die Bewertung stellt das AGEM ein entsprechendes Bewertungsraster zur Verfügung. Gegenüber der Bewertung im Jahr 2016 haben sich vor allem die m²-Preise der Grundstücke sowie der Zinssatz für die Kapitalisierung der Mieten verändert. Beim Kapitalisierungszinssatz entsteht ein gewisser Spielraum.

3. Umsetzung der Neubewertung in Olten

Kapitalisierungszinssatz

Der Kanton hat aufgrund der Entwicklung der Hypothekarzinsen den Kapitalisierungszinssatz um 0.4% reduziert. Der in Olten angewendete Kapitalisierungszinssatz erfährt somit eine Reduktion von 6.0% auf 5.6%. Auf den Basiszinssatz wird – wie bereits vor 5 Jahren – ein Zuschlag von 2% für die Bewirtschaftung vorgenommen. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, einen Zuschlag von 0.5% - 3% vorzunehmen. Je tiefer der Zuschlag, desto höher der kapitalisierte Gebäudewert.

Jahr	Basiszinssatz	Zuschlag	angewandter Zinssatz
2016	4.00%	2.00%	6.00%
2021	3.60%	2.00%	5.60%

Grundstückpreise

Aufgrund der starken Wertentwicklung der Landpreise hat auch der Kanton die anzuwendenden Grundstückspreise teilweise stark angepasst.

Zone / Jahr	W	K	G	I/J	L
	Median	Median	Median	Median	Median
2016	490	570	200	190	550
2021	580	1'010	700	40	550
Δ m2	90	440	500	-150	0

W: Wohnzone, EFH-/MFHauszone, Spezialzonen Terrassen/Atrium
 K: Kernzone
 G: Gewerbezone (evtl. mit Wohnnutzung)
 I/J: Industriezone
 L: Landhauszone

4. Übertrag Liegenschaft Engelbergstrasse 7 vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen

Die Liegenschaft Engelbergstrasse 7 (Parzelle 2138) wurde bisher im Verwaltungsvermögen geführt. Die Liegenschaft hat 2 Wohnungen und im Erdgeschoss ist der Verein «Roter Hahn» eingemietet, welcher historische Feuerwehrfahrzeuge unterhält. Eine Wohnung wird aktuell als Mittagstisch genutzt. Dafür wird eine marktübliche Miete verlangt. Die Liegenschaft hat für die öffentliche Aufgabenerfüllung keinen Nutzen, weshalb ein entsprechender Transfer Sinn macht. Der Buchwert der Liegenschaft beträgt am 1.1.2021 Fr. 107'024.60. Für das Jahr 2021 erfolgt keine Abschreibung

5. Veränderungen der Werte per 1. Januar 2021

Sämtliche Liegenschaften wurden neu bewertet. Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften ergeben sich folgende Veränderungen:

	31.12.2020	01.01.2021	Δ Effektiv	Δ%
Grundstücke	5'720'429.00	8'239'129.00	2'518'700.00	44.0%
Liegenschaften	18'608'579.71	20'851'300.00	2'242'720.29	12.1%
Total	24'329'008.71	29'090'429.00	4'761'420.29	19.6%
Abzgl. BW VV*			-107'024.60	
Buchgewinn.			4'654'395.69	

*Buchwert Engelbergstrasse 7

Eine detaillierte Liste befindet sich im Anhang. Die einzelnen Bewertungsblätter sind im System abgelegt und können geprüft werden.

6. Sonderprüfung durch die Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Neubewertung an zwei Sitzungen geprüft. Die Bestätigung wird im Rahmen der Jahresschlussrevision erfolgen.

7. Weiteres Vorgehen

Der Übertrag von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens in das Finanzvermögen obliegt dem Stadtrat. Er muss dazu einen entsprechenden Beschluss fassen.

Beschluss:

1. Dem Transfer der Liegenschaft Engelbergstrasse 7 – Parzelle 2138 – vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen per 1. Januar 2021 wird zugestimmt.
2. Der Buchgewinn von 4'654'395.69 Franken wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Direktion Finanzen und Dienste wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
 Der Stadtschreiber:

D. V.