GEMEINDE BINNINGEN
Einwohnerrat

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission **100A**

LIEGENSCHAFTSSTRATEGIE

Mitbericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen 1

1. Zielsetzung und Strategie 1

1.1 Strategie Verwaltungsvermögen 2

1.2 Strategie Finanzvermögen 2

1.2.1 Verkauf nicht benötigter Liegenschaften 2

1.2.2 Zweckbindung Verkaufserlöse 3

2. Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot 3

3. Schlussfolgerungen / Empfehlungen 3

Vorbemerkungen und Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 9. Februar 2015 das Geschäft 100: Liegenschaftskonzept: Strategie an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen und die Geschäfts-und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) mit der Erstellung eines Mitberichts zu *„finanzpolitischen Aspekten der Liegenschaftsstrategie*“ beauftragt

Die Delegation (Gaida Löhr und Christoph Daniel Maier) wurde von der GRPK beauftragt, an den Beratungen der BPK teilzunehmen. In insgesamt vier Sitzungen hat die BPK das Geschäft beraten. Die Delegation hat an der Mehrheit dieser Sitzungen teilgenommen. Die BPK erstellt einen eigenen Bericht zum Geschäft. Der vorliegende Mitbericht erfolgt unabhängig und ohne inhaltliche Kenntnis des Berichts der BPK. Entsprechend dem Auftrag des Einwohnerrats beschränkt sich der vorliegende Mitbericht auf die finanzpolitischen Aspekte des Geschäfts.

Dabei ist sich die GRPK bewusst, dass der Gemeinderat lediglich Kenntnisahme des Geschäfts beantragt, allerdings hat er es mit der Motion Liegenschaftsverkaufsmoratorium verknüpft und beantragt mit der Kenntnisnahme auch die Aufhebung des Moratoriums..

Um der Zielsetzung des vorgelegten Geschäfts – der langfristigen Steuerung und Planung der Liegenschaften der Gemeinde – gerecht zu werden, nimmt die GRPK nachstehend Stellung:

Der Gemeinderat präsentiert alle Liegenschaften, diskutiert ihre Verwendungsmöglichkeit, evtl. Verkaufswert oder Sanierungaufwand. Aus finanzpolitischer Sicht fehlt eine umfassende Auflistung der Kosten und der Mieteinnahmen, ebenso wie eine Aufstellung der Kosten für Mieten, die die Gemeinde für Einmietungen bezahlt. Die GRPK hat eine solche Aufstellung schon früher verlangt.

1. Zielsetzung und Strategie

Der Gemeinderat beschreibt mit der Liegenschaftsstrategie als prioritäre Zielsetzung die Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben und dafür die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Raum- und Infrastrukturangebots. Das Immobilienportfolio der Gemeinde habe dabei einerseits den **direkten Aufgaben** der Gemeinde zur

(a) Sicherstellung der betriebsnotwendigen Infrastruktur, und der

(b) Umsetzung der politischen und sozialen Zielsetzungen zu dienen, andererseits diene das Immobilienportfolio der Gemeinde den **indirekten Aufgaben** der Gemeinde

(c) Wohnen im Alter,

(d) Sozialer Wohnungsbau, Baurechte,

(e) Historische Bauwerke und Ortsbilderhaltung,

(f) Übrige Grundstücke und Liegenschaften: Wald- und Landwirtschaftsgebiete, strategische Landreserven; Raumangebote für Institutionen und Vereine.

Die erste Gruppe wird dabei im Verwaltungsvermögen zusammengefasst und die zweite dem Finanzvermögen zugeschlagen.

1.1 Strategie Verwaltungsvermögen

Der Gemeinderat schlägt als Strategie für die Liegenschaften vor „*für die fixen, zeitlich unbeschränkten Aufgaben das Eigentumsmodell der Liegenschaften zu bevorzugen*". Einmietung oder Leasing sei nämlich gegenüber dem Eigentum massiv teurer. Mieten werde direkt der laufenden Rechnung belastet, währendem Eigentum und Investitionen über 30 Jahre in der laufenden Rechnung abgeschrieben werden können.

.//. Die GRPK schliesst sich einstimmig dieser grundsätzlichen Strategie „Eigentum vor Miete" für die Erfüllung der direkten Aufgaben der Gemeinde aus finanzpolitischer Sicht an.

1.2 Strategie Finanzvermögen

Der Gemeinderat beschreibt folgende Strategien für die Liegenschaften im Finanzvermögen:

- Die Liegenschaften des Finanzvermögens sind bezüglich angestrebter Nutzung zu definieren und zu kategorisieren.
- Die Erträge sind hinsichtlich der politischen Zielsetzung zu prüfen und wo möglich zu optimieren.
- Die übrigen, nicht mehr benötigten Grundstücke und Liegenschaften sollen zum bestmöglichen Zeitpunkt und mit bestmöglichem Ertrag veräussert werden.
- Die Verkaufserträge sind zweckgebunden für anstehende Investitionen in Immobilien zu verwenden.

Aus dem in den beiden ersten Punkten beschriebenen Prozess sollte sich ergeben, welche Liegenschaften nicht mehr benötigt werden bzw. wie deren allfällige Verkaufserlöse verwendet werden sollen. Den beiden Prozesszielen kann aus finanzpolitischer Sicht nichts entgegengehalten werden. Die beiden weiteren bedürfen jedoch einer näheren Prüfung.

1.2.1 Verkauf nicht benötigter Liegenschaften

Es kann aus finanzpolitischer Sicht keine strategische Zielsetzung sein, nicht mehr benötigte Liegenschaften grundsätzlich einer Zielsetzung des Verkaufs zu unterwerfen, auch wenn das zum bestmöglichen Zeitpunkt und Ertrag erfolgen soll. Vielmehr sollte aus finanzpolitischer Sicht auch die Frage der Anlagestrategie allfällig vorhandener Finanzmittel mit berücksichtigt werden. In Zeiten, in denen ein regelrechter Anlagenotstand besteht, ist auch ein Gemeinwesen grundsätzlich gut beraten, Liegenschaften, die Ertrag abwerfen, aber nicht mehr benötigt werden, keinem automatischen Verkaufsauftrag zu unterwerfen. Auch eine gutgemeinte Strategie sollte der Gemeinde nicht die nötige Flexibilität berauben sich marktgerecht verhalten zu dürfen Dabei ist eine anstehende Investition in eine Immobilie nur eine von verschiedenen Anlagemöglichkeiten.

.//. Die GRPK empfiehlt aus finanzpolitischen Gründen die Zielsetzung bei den nicht mehr benötigten Liegenschaften so anzupassen, dass vor einem Verkauf die Anlagemöglichkeiten des Verkaufserlöses

geprüft und für den Verkaufsentscheid mit einbezogen werden. Verkaufserlöse dürfen nicht erfolgswirksam bzw. z.H. der Erfolgsrechnung verwendet werden.

1.2.2 Zweckbindung Verkaufserlöse

Soweit Verkaufserlöse aus Liegenschaften der Gemeinde anfallen, sollen diese nur noch zweckgebunden für anstehende Investitionen in Immobilien verwendet werden dürfen. Es muss im Umkehrschluss bereits beim Verkauf einer Liegenschaft eine Investition in Immobilien anstehen. Bei der Langwierigkeit der Entscheidungsprozesse der Gemeinde bedeutet diese Zweckbindung praktisch ein Verkaufsverbot in Zeiten, wo entweder die Immobilienprojekte der Gemeinde bereits finanziert sind oder aktuell gar keine anstehen, also entscheidungsreif sind. Ein derartiges Korsett verhindert wiederum ein marktgerechtes Auftreten der Gemeinde als Verkäuferin und führt wegen dieser mangelnden Flexibilität zu einem Wertverlust der gemeindeeigenen Liegenschaften, da diese nicht zum bestmöglichen Zeitpunkt verkauft werden können.

Eine starke Minderheit der GRPK spricht sich für eine Zweckbindung der Verkaufserlöse aus. Insbesondere, da die Gemeinde in der Vergangenheit deutlich mehr Land verkauft als gekauft hat, sollte der Verkauf von Liegenschaften die Ausnahme sein. Ein Verkauf von Liegenschaften sollte in der Regel durch den Kauf einer entsprechenden Liegenschaft innert 10 Jahren kompensiert werden, Ausnahmen kann der Einwohnerrat mit Zweidrittelsmehrheit bewilligen.

.//. Die GRPK wendet sich aus finanzpolitischen Gründen gegen eine starre Zweckbindung von Verkaufserlösen für anstehende Investitionen in Immobilien.

2. Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot

Der Gemeinderat zeigt in der Liegenschaftsstrategie Bedarf für Investitionen in Raum und Infrastuktur in den nächsten acht Jahren von insgesamt CHF 84.3 Mio. auf. Gleichzeitig zeigt der Gemeinderat, dass durch den Verkauf von insgesamt 9 Liegenschaften im Finanzvermögen Erlöse von insgesamt 70.3 Mio. erzielt werden könnten um dieses geplante Raum und Infrastrukturnagebot zu finanzieren. Aus der ebenfalls angeführten Liquiditätsplanung ergibt sich, dass auch bei Verwendung vorhandener flüssiger Mittel der Investitionsüberschuss nur über eine Neuverschuldung der Gemeinde möglich ist.

Worauf der Gemeinderat zu wenig hinweist ist, dass einer Finanzierung über Verschuldung die heute gültige Schuldenbremse der Gemeindeordnung entgegensteht.

Die Frage, inwiefern Investitionen in Liegenschaften insbesondere im Finanzvermögen einer Kapitalanlage, und nicht einer Ausgabe entsprechen, inwiefern also auch der so entstehende Mehrwert in die Überlegungen einzubeziehen ist, müsste klar geregelt werden.

3. Schlussfolgerungen / Empfehlungen

Die GRPK begrüsst auch aus finanzpolitischer Sicht die Auslegeordnung, welche der Gemeinderat mit der Vorlage der Liegenschaftsstrategie vorgenommen hat, warnt aber gleichzeitig davor, sich aus der heutigen Beurteilung der Ausgangslage und Bedürfnisse der Gemeinde Regeln auf zuzwingen, welche sich bei einer neuen Beurteilung in der Zukunft nur noch als hinderlich erweisen. Im weiteren weist die GRPK den Gemeinderat auf die dringliche Weiterbearbeitung der Revision der Schuldenbremse im §41 der Gemeindeordnung hin, damit diese bei der konkreten Vorlage von Investitionsgeschäften im Verwaltungsvermögen nicht zu einem Hindernis wird.

Antrag: Die GRPK bittet den Einwohnerrat um Kenntnisnahme.

Binningen, 2. Juni 2016, für die GRPK
Eduard Rietmann