

**2026/35 9.01.07 Anlagebuchhaltung
Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen**

Beschluss Stadtrat

1. Die per 2. Januar 2026 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Abteilung Finanzen an:
 - swissplan.ch, Beratung für öffentliche Haushalte AG, Lintheschergasse 21, 8001 Zürich
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - baumgartner & wüst gmbh, info@baumgartner-wuest.ch
 - Abteilungsleiter Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Gemäss § 131 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1) und § 24 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2019 (VGG; LS 131.11) werden Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet. Die Neubewertung ist notwendig, weil die Bewertungsbestimmungen keine laufende Anpassung der Bilanzwerte sämtlicher Liegenschaften des Finanzvermögens an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse vorsehen.

Diese systematische Neubewertung hat stetig, in regelmässigen Zeitabständen, zu erfolgen. Die Wertänderungen werden gemäss § 23 Abs. 3 VGG in der Erfolgsrechnung verbucht.

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (FV) werden gemäss Anhang 2, Ziffer 1 zu Verkehrswerten wie folgt bewertet:

- Grundstücke FV: Die Bewertung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt zum Landwert.
- Grundstücke FV mit Baurechten: Die Bewertung von Grundstücken FV mit Baurechten erfolgt zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss.
- Gebäude FV: Die Liegenschaften werden zum Verkehrswert, nach der Formel "einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier", bewertet.

Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.

Bei der Neubewertung ist unter anderem der folgende Spezialfall zu berücksichtigen:

- Abbruchliegenschaften: Als Abbruchliegenschaften gelten Liegenschaften, die zum Abbruch bestimmt sind und keinen oder einen unbedeutenden Ertrag abwerfen. Sie werden zum Landwert abzüglich bekannter oder geschätzter Abbruchkosten bewertet.

Neubewertung per 2. Januar 2026

Die letzte Neubewertung der städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 im Rahmen der Einführung von HRM2 statt. Sie stützte sich im Wesentlichen auf die Weisung 2009 des Regierungsrats vom 12. August 2009. Eine Neubewertung innerhalb der laufenden Legislatur 2022 – 2026 war ursprünglich auf den 1. Januar 2024 geplant.

Bei Fehlen eines aktuellen Landpreises gilt der Landpreis für nicht überbaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss gültiger Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte. Die "Weisung 2009" vom 12. August 2009 wurde durch die "Weisung 2026" vom 28. August 2024 ersetzt. Sie ist per 1. Januar 2026 in Kraft getreten.

Da die neue Weisung die Entwicklung der Grundstückpreise abbildet, wurde für die vorliegende systematische Neubewertung bewusst ihr Inkrafttreten abgewartet. Auf Anraten der Revisionsstelle findet die Neubewertung per 2. Januar 2026 statt, um eine saubere Abgrenzung mit den Bilanzwerten per 1. Januar 2026 zu erzielen.

Ausnahmen

Von der Neubewertung sind ausgenommen:

Liegenschaften, bei denen am 2. Januar 2026 Renovationen oder Umbauten noch nicht abgeschlossen sind oder die sich im Bau befinden. Die Neubewertung erfolgt gemäss § 24 Abs. 2 VGG bei diesen Liegenschaften nach Abschluss der Bauarbeiten.

Grundstücke oder Liegenschaften, die bereits Bestandteil eines bewilligten Verpflichtungskredits sind, aber noch nicht ins Verwaltungsvermögen übertragen wurden.

Von der Neubewertung wurden die folgende Liegenschaft bzw. das folgende Grundstück ausgenommen (Bilanzwert bleibt unverändert):

Kat.-Nr.	Bezeichnung	Bilanzwert per 1.1.2026	Begründung
5058	Bahnhofstrasse 155	1'584'900.00	Projektierung Sanierung im Gange
8968	Tannenrain	7'139'718.05	Erschliessung in Planung

Bewertungsergebnisse

Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens anhand der Bewertungsblätter der einzelnen Anlagen ergeben sich folgende Wertänderungen:

Sachkonto	Sachanlagen FV	positive Wertänderungen	negative Wertänderungen	Total Wertänderungen
1080.00	66 Grundstücke FV	39'483'832.15	- 2.00	39'483'830.15
1080.10	6 Grundstücke FV mit Baurechten	0.00	- 1'003'200.00	- 1'003'200.00
1084.00	19 Gebäude FV	3'876'122.41	- 1'357'233.80	2'518'888.61
Total	91 Neubewertungen	43'359'954.56	- 2'360'435.80	40'999'518.76

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 2. Januar 2026 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 01.01.2026	Bilanzwert per 02.01.2026	Total Wertänderungen
1080.00	67 Grundstücke FV	63'041'520.70	102'525'350.85	39'483'830.15
1080.10	6 Grundstücke FV mit Baurechten	4'151'900.00	3'148'700.00	- 1'003'200.00
1084.00	20 Gebäude FV	22'023'111.39	24'542'000.00	2'518'888.61
Total	93 Liegenschaften FV	89'216'532.09	130'216'050.85	40'999'518.76

Wertänderung
(-) negative Wertberichtigung
(+) positive Wertberichtigung

Die positive Wertberichtigung von netto Fr. 40'999'158.76 wird einerseits sich direkt im Ergebnis der Erfolgsrechnung 2026 niederschlagen und andererseits - bei einer Einwohnerzahl per 31.12.2025 von 27'250 - das Nettovermögen pro Person um rund 1'505 Franken erhöhen.

Prüfung durch die Revisionsstelle

Die baumgartner & wüst gmbh als zuständige Revisionsstelle hat die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen für das Jahr 2026 geprüft und gibt folgende Rückmeldung:

- Zwei Liegenschaften werden im Moment nicht Neubewertet (Tannenrain, Kat.-Nr. 8968 sowie Bahnhofstrasse 155, Kat.-Nr. 5058)
- Das Baurecht Bahnhofstrasse 256/Kreuzackerstrasse 1 gehört aus ihrer Meinung nach in das Verwaltungsvermögen. Sie empfehlen, dies zu prüfen.

Erwägungen

Die Stadt Wetzikon besitzt insgesamt 93 Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden. Für 91 davon wurde auf der Grundlage der "Weisung 2026" die systematische Neubewertung vorgenommen.

Die daraus resultierende positive Wertberichtigung von netto 41 Mio. Franken ist beträchtlich, jedoch aufgrund der Entwicklung der Grundstückpreise und der hohen Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer in den vergangenen Jahren nicht weiter überraschend. Sie wird sowohl den Rechnung-

sabschluss 2026 wie auch die Finanz- und Aufgabenplanung 2026 – 2030 im positiven Sinne beeinflussen.

Mit der vorliegenden Neubewertung ist gewährleistet, dass der städtische Liegenschaftsbesitz nun wieder entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen ("True and Fair View"-Prinzip) in der Bilanz abgebildet wird.

Die Abteilung Finanzen wird die Empfehlung der baumgartner & wüst gmbh, das Baurechts-Grundstück Kat.-Nr. 8491, Bahnhofstrasse 256/Kreuzackerstrasse 1 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen, prüfen und gegebenenfalls ein entsprechendes Stadtrats- bzw. Parlamentsgeschäft (Bilanzwert 1'161'400 Franken) bis spätestens Ende Juni 2026 vorbereiten.

Die nächste systematische Neubewertung – innerhalb der Legislaturperiode 2026 bis 2030 – ist für das Jahr 2028 geplant.

Akten für das Parlament

- Feedback Neubewertung Liegenschaften im Finanzvermögen der baumgartner & wüst gmbh vom 20.02.2026

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin