



Entwurf

Stand 15.9.2022 – Neuerungen:

1 Mio CHF Aktienkapital + 0-4 Mio CHF Darlehen mit Rangrücktritt
Finanzierung bis/mit Neubau Schützenhaus, Grendeltor + 2 Bestandeshäuser

Anhang zum Gründungsbericht Gemeinde AG Ennetbaden

Attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben

**Ennetbaden sorgt für gute Angebote und
eine lebhaftere Zukunft**



**Mit der Gründung einer Gemeinde AG
sichern wird uns eine verbesserte Infrastruktur für ein
aktives Dorfleben. Es ist ein generationenverbinden-
des Projekt**



Inhaltsverzeichnis

1	ANHANG 1_SCHREIBEN AN BEVÖLKERUNG UND PARTEIEN UND ALLE INTERESSIERTEN	3
2	ANHANG 2_NUTZWERTANALYSE ORGANISATIONSFORMEN UND VARIANTEN	4
3	EIGENKAPITALSITUATION BEI GRÜNDUNG MIT AKTIENKAPITAL UND DARLEHEN	5
4	ANHANG 4_BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG FÜR DIE ERSTEN 10 JAHRE DER GEMEINDE AG.....	6
5	ANHANG 5_STRATEGIEN FÜR STANDORTE	7
5.1	Anhang 5.1_Investitionen Entwicklung Areal Grendeltor.....	7
5.2	Anhang 5.2_Investitionen Entwicklung Studie Schützenhaus	8
6	KRITERIEN DER GEMEINNÜTZIGKEIT AUS STATUTEN.....	9



1 Anhang 1_Schreiben an Bevölkerung und Parteien und alle Interessierten

An die Bevölkerung und Parteien von Ennetbaden, alle Interessierten
Künftigen Verwaltungsrat und die Gründer*innen
der GEMEINDE AG ENNETBADEN

Verweis auf Info zur Gemeindeversammlung
Gemeindeversammlung 10. November 2022

Ennetbaden, im September 2022

Statuten, Reglement & Gründungsunterlagen für eine handlungsfähige juristische Person mit der Gründung der GEMEINDE AG ENNETBADEN

Sehr geehrte Interessentinnen und Unterstützer, geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner von Ennetbaden

Sie sind interessiert oder unterstützen die Idee, zur Schaffung und zum Erhalt wichtiger Infrastrukturen in Ennetbaden mit der Gründung einer Gemeinde AG Ennetbaden. Nur durch die Zusammenarbeit von Gemeinde als wichtige Landeigentümerin und Privatpersonen, die sich durch das Mitwirken in den Organen engagieren wollen, lassen sich die gemeinsamen Ideen und Ansprüche realisieren.

Diese ideellen und finanziellen Anstrengungen erlauben folgende Lösung:

- Die Gemeinde ist Eigentümerin von Baulandparzellen und konnte gleichzeitig in den letzten Jahren vereinzelte Liegenschaften ergänzend erwerben.
- In der Broschüre „Planungen und Projekte 2022-2025“ sind alle Planungsabsichten für die nächsten vier Jahre in der Gemeinde Ennetbaden dokumentiert.
- Im Mai 2022 hat der Gemeinderat Ennetbaden eine Immobilienstrategie verabschiedet. Darin werden Leitsätze und Ziele für eigene Areale, Grundstücke und Liegenschaften festgelegt sowie Massnahmen und Instrumente benannt, um eine aktive Grundstück- und Immobilienpolitik zu ermöglichen.
- Die vorhandenen Liegenschaften und Grundstücke sind für eine marktkonforme Nutzung mit einem Betrieb nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geeignet. Dafür will der Gemeinderat – nach Zustimmung durch Gemeindeversammlung/Bevölkerung – eine GEMEINDE AG ENNETBADEN ins Leben rufen.
- Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit einem ausreichenden Aktienkapital und einem ergänzenden Darlehen der Gemeinde die beabsichtigte Finanzierung von 20 Mio. CHF Anlagevolumen möglich wird.

So entsteht eine risikoarme, sichere Grundlage für eine prosperierende GEMEINDE AG ENNETBADEN, die eigenwirtschaftlich Wohn- und Arbeitsraum für ein aktives Dorfleben in Kostenmiete sicherstellen soll. Dieses Vorhaben soll breit abgestützt und bestens verankert sein: Interessierte können in den Organen mitwirken (Verwaltungsrat GEMEINDE AG, Kommissionen für Projekte & Bauten).

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit diesem Engagement an wichtigen Standorten in der Gemeinde Häuser mit Charisma entstehen zu lassen oder erhalten zu können. Gesucht sind interessierte Personen, die sich für die Mitarbeit in der GEMEINDE AG engagieren wollen: die über Tatkraft, Fachwissen und eine gute Verankerung im Dorf verfügen. Kennen Sie solche Personen oder wollen Sie sich selber und persönlich engagieren? Uns freut, wenn Sie sich bei der Gemeindeverwaltung melden.

Wir glauben, dass die Idee der GEMEINDE AG Ihr Vertrauen verdient. Die gesetzten Ziele sind erreichbar. Der Entwurf des Gründungsberichts mit Anhängen sowie die Statuten werden auf der Webseite der Gemeinde www.ennetbaden.ch publiziert. An der Gemeindeversammlung vom 10. November 2022 soll der Antrag vorliegen.

Für den Gemeinderat Ennetbaden und mit besten Grüßen

Pius Graf, Gemeindeammann
Gemeindeammann

Elisabeth Hauler,
Gemeinderätin, Ressort Finanzen

Dominik Andreatta
Gemeinbeschreiber

2 Anhang 2_Nutzwertanalyse Organisationsformen und Varianten

Der Gemeinderat Ennetbaden hat sich nach sorgfältigen Analysen

für das Gründen der GEMEINDE AG ENNETBADEN mit Aktienkapital & Darlehen entschieden.

NUTZWERTANALYSE Varianten <small>(Beurteilung aller beeinflussenden Faktoren: mit/ohne Gewichtung)</small>	Gewicht	Bemerkungen zur Benotung	Gemeinde AG als Aktiengesellschaft <small>als gemeinnützige Bauträgerin</small>	Stiftung <small>als gemeinnützige Bauträgerin</small>	Wohnbau-Genossenschaft <small>als gemeinnützige Bauträgerin</small>	Gemeinde selbständig <small>als gemeinnützige Bauträgerin</small>
Identifikation einer Gesellschaft durch die Möglichkeit der Mitsprache: FINANZIELL & WERTEMÄSSIG		Abgrenzen "Anspruchshaltung Bevölkerung gegenüber Gemeinde" Viele Beteiligte kann durch Darlehen erhöht werden	3	4	6	3
Viele Mit-Denkende führt zu besseren Lösungen - SCHWARMINTELLIGENZ			2	3	6	3
Ennetbaden ist fortschrittlich und die Gesellschaft bietet Gelegenheiten: MITWIRKUNG HOCH			6	3	6	2
Bei der Wohnbaugenossenschaft gilt das Kopfstimmen-Prinzip: unabhängig vom Wertanteil (Gemeinde 5 Mio. CHF Anteilscheine) hätte die Gemeinde nur 1 Stimme an der Generalversammlung		Sicht Gemeinde: Kopfstimme bei WBG Ausschluss-Kriterium: Nein	6	6	1	6
Gemeinde kann die Mehrheit verlieren und langfristig ist der Zweck-Artikel gefährdet: SICHERHEIT			6	6	3	6
Werte: breite Abstützung und Teilhabe / Mitsprache	15%		4.60	4.40	4.40	4.00
Sicherstellen vernünftige Honorare für Organe/Geschäftsleitung		Klares Abgrenzen Immo AG gegenüber sozialem Wohnungsbau	6	6	6	6
Handelbarkeit der Wertanteile zum Nennwert (ohne Wertzuwachs): EIGENWIRTSCHAFTLICH & GÜNSTIG			6	2	6	2
Keine Barrieren für Mitwirkung: offen für Viele: NÜTZLICH FÜR VIELE			6	6	6	6
Umsetzen Kriterien Kostenmiete, für Belegung, Betrieb, neue Investitionen: UNABHÄNGIGER BETRIEB			6	6	5	4
Unabhängigkeit der Gesellschaft durch stabiles Eigenkapital: WACHSTUM & EIGENKAPITAL			5	6	5	4
Beurteilung umsetzen gemeinnütziger Kriterien	15%		5.75	5.00	5.75	4.50
Lösung ist neu und passt zu Ennetbaden: INNOVATION & CORPORATE GOVERNANCE HOCH			6	5	6	4
Gemeinde kauft Grundstücke und gibt diese im Baurecht ab: EINFLUSS GEMEINDE HOCH			5	5	5	6
Kontrolle Gemeinde über Baurecht mit Bedingungen: NUR KONTROLLE EINHALTEN KRITERIEN			6	6	6	6
Verantwortung für Betrieb kann delegiert werden an neue Gesellschaft: POLITISCHES RISIKO		Unbedenkliche Verknüpfung Gesellschaft und Gemeinde	6	5	6	4
Beurteilung Lösung für Corporate Governance & Innovation	20%		5.75	5.25	5.75	5.00
Gute Architektur in Gestaltung und tiefe Lebenszykluskosten: HOHE EFFEKTIVITÄT			6	5	6	4
Einfache Lösungen, die im Betrieb funktionieren: ANGEMESSENE LÖSUNGEN			6	6	6	6
Hohe Wohnsundtheit und gute Baumaterialien sichern: VORBILDFUNKTION GESELLSCHAFT			6	6	6	6
Sicherstellen Nutzungen mit hochwertigen Frei-/Grünräumen & Erdgeschoss, Förderung von Quartierstrukturen: ÖFFENTLICH NÜTZLICH			6	6	6	6
Beurteilung Rating Architektur und Bautechnik	25%		6.00	5.75	6.00	5.50
Option Mitbestimmung unabhängig vom gekauften Wertanteil: SICHERHEIT EINFLUSS GEMEINDE			6	2	3	3
Abgrenzung vom klassischen sozialen Wohnungsbau vorhanden: UNABHÄNGIGE LÖSUNG			6	5	5	4
Anpassbarkeit von Reglementen bei veränderten Voraussetzungen: ERHALT NÜTZLICHKEIT			6	5	5	6
Keine kurzfristige Rendite aber langfristige Stabilität: HANDELBARKEIT ZUM NENNWERTE			6	4	6	4
Gesellschaft kann aus Solidaritätsfonds Mieten verbilligen: SCHUTZ DER GEMEINDE			6	6	6	5
Beurteilung Flexibilität der Lösung für die Zukunft	25%		6.00	4.40	5.00	4.40
Summe aller Nutzwerte UNGEWICHTET			5.6	5.0	5.4	4.7
Abweichungen in % (von der besten Lösung Immo AG)			100%	88%	96%	83%
Summe aller Nutzwert GEWICHTET	100%		5.7	5.0	5.4	4.8
Abweichungen in % (von der besten Lösung Immo AG)			100%	88%	95%	83%
Rangierung			1	3	2	4
Schlussfolgerung		<p>Selbstverständlich können alle Mitglieder von Gemeinderat und die Leitung der Verwaltung bei der Bewertung mitwirken.</p> <p>Viele Meinungen und ein Mittelwert zeigen womöglich den "passenden Weg".</p>	<p>Ob gemeinnützige, selbständige Gemeinde AG mit oder ohne Partizipationschein die richtige Lösung, scheint eine Frage der individuellen Beurteilung.</p> <p>Diskutiert wurde, ob eine Gemeinde AG mit A-Aktien 51% für Gemeinde und B-Aktien 49% für das Publikum interessant wäre.</p>	<p>Als gemeindeeigene Stiftung muss keine Steuer bezahlt werden: ein Vor- und Nachteil und für Viele eine Ungleichbehandlung.</p> <p>Könnte gut zu Ennetbaden passen: Gutes Tun und davon sprechen, im Auftrag der Gemeinde</p>	<p>Unterschiede zur Immobilien AG sind insbesondere beim Prinzip 1 Stimme unabhängig vom Wertanteil zu verorten.</p> <p>Tatsächlich kann Gemeinde, trotz markant mehr Wertanteil, nur mit 1 Stimme mitentscheiden und so Einfluss und Gewicht verlieren.</p>	<p>Immobilien zu kaufen ist im Sinne der Landsicherung ein gutes, bewährtes Vorgehen.</p> <p>Ob bei jeder Investition gem. Kompetenzordnung ein Volks-Beschluss gut ist, wird bezweifelt (Trägheit Entscheid, Mangel an Diskretion für Verkäufer/in)</p>

3 Eigenkapitalsituation bei Gründung mit Aktienkapital und Darlehen

- Mit der Gründung soll das Eigenkapital von 1 Mio. CHF voll liberiert und einbezahlt werden.
- Das zusätzliche Eigenkapital in Form von Darlehen von 4 Mio. CHF soll mit der Realisierung der Neubauten Schützenhaus und Grendeltor erfolgen.
- Zusätzlich sollen Förderkredite aus dem Fonds-de-Roulement als ergänzende Eigenmittel beschafft werden können (30'-50'000 CHF/Wohnung oder 1 Mio. CHF).
- Somit sind Eigenmittel von insgesamt 6 Mio. CHF bei einem Anlagevolumen von 20 Mio. CHF vorgesehen (= Eigenkapitalanteil 30%).

Nennwert CHF	Aktienkapital mit Wert- und Stimmanteilen	Anzahl Aktien	Wertanteil	Stimmanteil	Aktien und Darlehen in CHF
Schaffen Eigenkapital					
1'000	Eigenkapital Aktien Typ A Gemeinde	1'000	100.0%	100.0%	1'000'000
Keine Aktien	Eigenkapital Aktien Typ B Private/Ortsbürger	Keine Aktien	0.0%	0.0%	<i>geprüft und ohne Umsetzung</i>
Geprüft: Infolge Engagement Gemeinde nicht umgesetzt					
Keine PS	Eigenkapital PARTIZIPATIONSSCHEINE/PS Private	Keine PS	0.0%	0.0%	<i>geprüft und ohne Umsetzung</i>
Schaffen erweitertes Eigenkapital in Darlehensform					
Darlehen mit Rangrücktritt durch Gemeinde		Keine Aktien - Darlehen	kein Eigenkapital	0.0%	4'000'000
Aktienkapital & Darlehen mit Rangrücktritt		1'000	100.0%	100.0%	5'000'000
Kontrolle		-	-	-	-

Bis und mit erfolgter Erstvermietung Schützenhaus und Grendeltor im 2024 und 2026 ist keine Verzinsung für das Aktionariat vorgesehen.

- Ziel war und ist, dass die Gemeinde die Stimmen-Mehrheit behält.
- Als verlässliche Aktionärin ist sie ohnehin im „Eigentum der Bevölkerung“ und daher verlässlich, stabil, kontrollierbar.
- Gleichzeitig verbleiben – neben einem massvollen Zins auf dem Aktienkapital – alle gemeinsam erarbeiteten Mittel zur weiteren Zweckerfüllung in der GEMEINDE AG ENNETBADEN erhalten.

4 Anhang 4_Bilanz und Erfolgsrechnung für die ersten 10 Jahre der GEMEINDE AG

Bei einer Bilanzsumme von rund 20 Mio. CHF ist mit jährlichen Nettoerträgen zu rechnen von 35' bis 127'000 CHF pro Jahr.

Nach Steuern und Amortisationen verbleibt ein Reingewinn von 26'-100'000 CHF/Jahr.

Der Nettoertrag vor Zins-/Dividenden-Zahlung auf dem Eigenkapital ist langfristig bei rund 142'000 CHF, was 3% Rendite entspricht.

Bei diesem Ertrag und der erzielten Rendite von 3% wird das eingesetzte Eigenkapital

- von 5 Mio. CHF (AK 1 + Darlehen 4 M CHF)
- alle 25 Jahre verdoppelt (72 : 3% = 25 J).

Bilanz Gemeinde AG Ennetbaden		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034
Flüssige Mittel (Anfangsbestand - Amortisation + Rückstellung Erneuerung)		676'480	730'262	1'205'668	285'219	526'037	766'855	1'007'672	1'248'490	1'489'308	1'730'126	1'970'944	2'211'761
Zusätzliche Flüssige Mittel aus Rückstellungen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debitoren und TA: Aktivierte Gründungskosten		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Land		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaft Schützenhaus		-	-	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948	2'474'948
Liegenschaft Sonnenbergstrasse 3		1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000	1'960'000
Liegenschaft Badstrasse 7		1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000	1'800'000
Liegenschaft Areal Grendeltor		-	-	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010	12'956'010
Wertvermehrnde Renovationen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL Aktiven		4'436'480	4'490'262	7'440'615	19'476'177	19'716'995	19'957'813	20'198'630	20'439'448	20'680'266	20'921'084	21'161'902	21'402'719
Kurzfristiges FK und TP		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Darlehen INTERN		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70.0% Hypothek Standort 1		-	-	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463	1'732'463
60.0% Hypothek Standort 2		1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000	1'176'000
60.0% Hypothek Standort 3		1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000	1'080'000
70.0% Hypothek Standort 4		-	-	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207	9'069'207
8.0% Darlehen Fonds de Roulement: Annahme 7% (Ansatz 30'-50'000 CHF /Whg)		180'480	180'480	319'077	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614	1'044'614
Rückstellungen		-	28'200	74'962	281'894	362'826	506'759	665'691	794'623	938'555	1'082'487	1'226'420	1'370'352
Abschreibungen auf Heimfallwert		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktien: Gemeinde Ennetbaden		1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Partizipationsschein: Interessierte		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL Passiven		3'436'480	3'464'680	5'382'503	15'321'179	15'465'111	15'609'043	15'752'975	15'896'907	16'040'839	16'184'772	16'328'704	16'472'636
Darlehen GEMEINDE oder Aktien Typ B: Private, Firmen, WBG's = Fehlendes Eigenkapital		1'000'000	1'000'000	2'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000
Jahresgewinn		-	25'582	37'531	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886
Gewinnvortrag		-	25'582	37'531	154'998	251'884	348'770	445'655	542'541	639'427	736'312	833'198	930'084
TOTAL Passiven		4'436'480	4'490'262	7'440'615	19'476'177	19'716'995	19'957'813	20'198'630	20'439'448	20'680'266	20'921'084	21'161'902	21'402'719
Differenz Aktiven-Passiven (= zusätzlicher Geldzufluss)		-	-	-0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Erfolgsrechnung Gemeinde AG Ennetbaden		2022	2023	2024	2024	2025	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034
4.250%	Mietzinserträge	159'800	159'800	264'985	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616
1.000%	Hypothekzinsen	-22'560	-22'560	-39'885	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577
1.500%	Zinsen auf Eigenkapital aus Aktien	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000
1.500%	Zinsen auf Eigenkapital aus Darlehen	-15'000	-15'000	-30'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000
1.750%	Baurechtzinsen	-	-	-12'444	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771
0.150%	Betriebskosten und Versicherungen	-5'640	-9'352	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786	-28'786
0.600%	Unterhalt von ANLAGEKOSTEN	-22'560	-37'410	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146	-115'146
0.750%	Erneuerung und Amortisation von ALK	-28'200	-46'762	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932
0.000%	Solidaritätsfonds gemäss Reglement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.125%	Mietzinsrisiko gemäss Reglement	-4'700	-7'794	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989	-23'989
15.000%	Abschreibungen auf Heimfallwert (15% von Erstellung über 90 Jahre)	-	-	-37'530	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380
0.200%	Verwaltungskosten für Liegenschaften (Bewirtschaftung)	-7'520	-12'470	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382	-38'382
0.100%	Verwaltungskosten für GEMEINDE AG (Buchhaltung, Steuern, etc.)	-3'760	-6'235	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191	-19'191
	Erfolg (= Verlust / + = Gewinn)		34'860	43'884	127'462	127'462	127'462	127'462	127'462	127'462	127'462	127'462	127'462
-0.250%	Steuern, auf Eigenkapital (0,75 Faktor x 1,68% auf EK)	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260	-1'260
-23.000%	Steuern, auf Erfolg + Eigenkapitalzinsen	-8'018	-10'093	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316	-29'316
	Erfolg NACH STEUERN (= Verlust / + = Gewinn)		25'582	32'531	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886
	Fremdfinanzierung (Bank + Förderkredit NICHT 100% durch LIQ)		64.8%	69.1%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%	73.5%
	Eigenfinanzierung (berücksichtigt: Zuwachskapital, Rückstellungen)		53.2%	54.6%	28.0%	29.3%	30.5%	31.8%	33.0%	34.3%	35.5%	36.8%	38.0%
	Kontrolle 100% = bei über 100% Differenz in Flüssigen Mitteln enthalten		117.99%	119.34%	119.34%	101.49%	102.74%	104.00%	105.25%	106.51%	107.76%	109.02%	110.27%
	Flüssige Mittel		18.0%	19.4%	19.3%	1.5%	2.7%	4.0%	5.3%	6.5%	7.8%	9.0%	10.3%
	Erfolg + Eigenkapitalzahlung, davon Grundsteuer-Ertragssatz		34'860	58'884	142'462	142'462	142'462	142'462	142'462	142'462	142'462	142'462	142'462
	Eigenkapitalrendite (ohne Zuwachskapital)		1.74%	1.96%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%
	Eigenkapital mit Darlehen 5 Mio CHF ... verdoppelt sich in X Jahren		72.00	41.3	36.7	25.3	25.3	25.3	25.3	25.3	25.3	25.3	25.3
	Kontrolle der kapitalisierten Mietzinsen		Effektiv und gemäss Strategie	Annahme in Erfolgsrechnung	Differenz in CHF	Differenz in %							
	Miete Bestand		159'800										
	Miete Schützenhaus		76'523										
	Miete Grendeltor		586'140										
	TOTAL Mietzinseinnahmen		822'463	815'616	6'847	0.83%							



5 Anhang 5_Strategien für Standorte

5.1 Anhang 5.1_Investitionen Entwicklung Areal Grendeltor

Grendeltor					
	Parzellen Nummer	Bezeichnung	Fläche in m ²	Beträge Vorspalte	Landkosten in CHF
Parzelle (ehemals Baracken Missionen)	1'498	neu 3125 m ²	1'325		
Parzelle (Baurecht mit Abbau)	2'474	Kern-/Zentrumszone K4	373		
TOTAL Land Gemeinde (ex Kirchgemeinde Baden)			1'698		
Parzelle (Zufahrt Sonnenbergstrasse)	1'514	neu 274 keine Zonierung VN (Tunnelportal)	274		
Parzelle (Ausserraum hinter Baracken)	1'249		788		
Parzelle (PP mit Entsorgungsplatz)	1'495		639		
TOTAL Land Gemeinde			1'701		
TOTAL Land Grendeltor		TOTAL 3'399 m² Einwohnergemeinde Ennetbaden	3'399		
Landkosten					
	Preise	Einheit	Preis je Einheit in CHF	Beträge Vorspalte	Erstellungskosten in CHF
Landwerte je m ²		3'399	1'300		
Buchwert				4'418'700	gemäss Gemeinde
Baurechtszins	4'418'700	1.75%	77'327		
Grundstückkosten: Notariat und Vereinbarungen Studienauftrag	4'418'700	1.25%			55'234 100'000
Baukosten					
	Fläche Wohnen Reduktion GF:HNF 75%	Raumhöhe Einheit	Preis in CHF Volumen in m ³	Beträge Vorspalte	Erstellungskosten in CHF
Rückbau bestehende Bausubstanz Zuschlag für Standort und Reserve	1	100'000	100'000	15.44%	100'000 2'000'000
Reserve in % Invest					
Neubau gesamte Liegenschaft (Annahme AZ 1.0 x Land x 75% GF:HNF)	2'549				
4 Etagen Wohnen	2'039	3	6'118	750	4'588'650
1 Etage Gewerbe (als Lärmriegel entlang Strasse)	510	4	2'039	750	1'529'550
Erstellen Parkierung TIEFGARAGE und Zufahrt	30	36'000	1'080'000		
Erstellen Parkierung OBERIRDISCH	10	8'000	80'000		
Erstellungskosten unterirdisch: 1 Etage Tiefgarage, 1 Etage Keller-/Abstellräume	680	6	40'79	450	1'835'460
Erstellungskosten Umgebung	2'719	140	380'688		380'688
Bewilligungen und Gebühren	8'489'582	3.00%	254'687		254'687
Honorare Architektur	8'744'269	16.18%	1'407'827		1'407'827
Honorare Spezialisten	1'407'827	50.00%	703'914		703'914
TOTAL INVESTITION / ERSTELLUNGSKOSTEN			Preis je m² HNF	5'082	12'956'010
Mietobjekte					
				Erträge pro Monat in CHF	Miet-Erträge /J in CHF
Gemeinschaftsraum ohne Mietertrag	80		0	0	0
Resultierende Flächen WOHNEN	1'959		220	35'922	431'068
Resultierende Flächen GEWERBE	510		190	8'073	96'872
Parkierung TIEFGARAGE		30	140	4'200	50'400
Parkierung OBERIRDISCH		10	65	650	7'800
TOTAL Mieterträge	2'549	Fläche in m²		48'845	586'140
Kostenmiete nach Zürcher Modell	12'956'010	1.25%	161'950		
Brandversicherungswert (85% von Anlagekosten)	11'012'509	3.25%	357'910		
Kosten für Baurecht (Zins und Heimfallabschreibung)	77'327	21'593	98'921		
Miete nach Kostenmiet-Modell (Abweichung von eingesetzten Mieten)				106%	618'781
Mietpreise ausgewählter Objekte					
(ohne Gewichtung Lage, Installationsgrad kleine Wohnungen höher)		Anzahl Objekte (Annahme)	Miete in CHF je Objekt/Monat	Fläche je Objekttyp in m ²	
Gemeinschaftsraum	80	1	1'467	80	
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	53	kleine 2-Zi-Wohnung	972	424	
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	76	3-Zi-Wohnung	1'393	608	
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	94	4-Zi-Wohnung	1'723	752	
Separatzimmer (Alleinmiete, als Wohnungsvergrößerung)	28	Studio	513	168	
TOTAL WOHNEN				1'952	
Preis für 6 Gewerbeatelier mit je X m ²	85	Gewerbeatelier 6 Räume	1'345	0	
Preis für 10 Gewerbeatelier mit je X m ²	51	Gewerbeatelier 10 Räume	807	510	
TOTAL FLÄCHENKONTROLLE				2'542	
Selbstkosten Betrieb mit Baurechtszins & Heimfall					
				Kosten pro Jahr in CHF	
Finanzierungskosten	70.00%	9'069'207	1.25%		113'365
Fonds de Roulement Förderkredit	8.00%	1'036'481	1.00%		10'365
Darlehen Gemeinde	12.00%	1'554'723	1.25%		19'434
Eigenkapital	10.00%	1'295'501	1.75%		22'673
TOTAL Finanzierung = Erstellungskosten	100.00%	12'956'010			165'837
Unterhalt		12'956'010	0.60%		77'736
Erneuerungsfonds/Abschreibung		12'956'010	1.00%		129'560
Verwaltungskosten Liegenschaft		586'140	4.50%		26'376
Verwaltungskosten Immobilien AG		586'140	3.00%		17'584
Abschreibung Heimfall: Annahme Heimfallentschädigung 85%, Laufzeit 90 Jahre		1'941'402	90	21'593	
Baurechtszins	1.75%	4'418'700	77'327		77'327
Leerstandsrisiken	2.50%	586'140	14'653		14'653
TOTAL Kosten pro Jahr					530'668
Kennzahlen und Rentabilität					
				Kennzahl in CHF / %	
TOTAL NETTOERTRAG PRO JAHR					55'472
Investiertes Eigenkapital Gemeinde					2'850'322
Nettorendite in %	maximal zulässige Nettorendite	Referenzzins 1.25% + 0,5-2%			1.95%
Preis je m ² HNF ohne Land				für gemeinnützige Bauten mit guten Ausbaustandard realistisch	5'082
Preis je m ² HNF mit Land					6'816
Bruttorendite in % (ohne Land)	494'159	12'956'010	3.81%		3.81%
Bruttorendite in % (mit Land)	586'140	17'374'710	3.37%		3.37%

AZ
1.00



5.2 Anhang 5.2_Investitionen Entwicklung Studie Schützenhaus

Schützenhaus					
	Parzellen Nummer	Bezeichnung	Fläche in m ²	Beträge Vorspalte	Landkosten in CHF
	1'604		547		
TOTAL Land Gemeinde			547		
Parzelle ...					
TOTAL Land Gemeinde			0		
TOTAL Landkosten		Eigentum Einwohnergemeinde Ennetbaden	547		
Landkosten					
	Preise	Einheit	Preis je Einheit in CHF	Beträge Vorspalte	Erstellungskosten in CHF
Landwerte je m ²		547	1'300	711'100	
Buchwert				gemäss Gemeinde	
Baurechtszins	711'100	1.75%	12'444		
Grundstückkosten: Notariat und Vereinbarungen	711'100	1.25%			8889
Baukosten					
	Fläche Wohnen Reduktion GF:HNF 75%	Raumhöhe Einheit	Preis in CHF Volumen in m ³	Beträge Vorspalte	
Rückbau bestehende Bausubstanz Zuschlag für Standort	1	80'000	80'000	32.32% Reserve in % Invest	80'000 800'000
Neubau gesamte Liegenschaft (gemäss Wettbewerb rund 270 m ² HNF, aufgrund Grundstück)	267				
5 Einheiten Wohnen	222	3	667	980	653'323
1 Einheit Gewerbe	44	4	178	980	174'220
Erstellen Parkierung TIEFGARAGE und Zufahrt	4	36'000	144'000		
Erstellen Parkierung OBERIRDISCH	2	8'000	16'000		
Erstellungskosten unterirdisch: 1 Etage Tiefgarage, 1 Etage Keller-/Abstellräume	59	6	356	650	231'108
Erstellungskosten Umgebung	488	140	68'284		68'284
Bewilligungen und Gebühren	1'215'823	3.00%	36'475		36'475
Honorare Architektur	1'252'297	22.50%	281'767		281'767
Honorare Spezialisten	281'767	50.00%	140'883		140'883
TOTAL INVESTITION / ERSTELLUNGSKOSTEN			Preis je m² HNF	9'281	2'474'948
Mietobjekte					
				Erträge pro Monat in CHF	Miet-Erträge /J in CHF
Gemeinschaftsraum ohne Mietertrag	15		0	0	0
Resultierende Flächen WOHNEN	207		280	4'835	58'021
Resultierende Flächen GEWERBE	44		230	852	10'222
Parkierung TIEFGARAGE		4	140	560	6'720
Parkierung OBERIRDISCH		2	65	130	1'560
TOTAL Mieterträge	267	Fläche in m²		6'377	76'523
Kostenmiete nach Zürcher Modell	2'474'948	1.25%	20'937		
Brandsicherungswert (75% von Anlagekosten)	1'856'211	3.25%	60'327		
Kosten für Baurecht (Zins und Heimfallabschreibung)	0	0	0		
Miete nach Kostenmiet-Modell (Abweichung von eingesetzten Mieten)				119%	91'264
Mietpreise ausgewählter Objekte					
(ohne Gewichtung Lage, Installationsgrad kleine Wohnungen höher)		Anzahl Objekte (Annahme)	Miete in CHF je Objekt/Monat	Fläche je Objekttyp in m ²	
Gemeinschaftsraum	15	1	0	15	
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	48	1,5- bis 2-Zi-Lohn-Wohnung	4	1'120	192
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	63	3-Zi-Wohnung	1	1'470	63
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	94	4-Zi-Wohnung	1	2'193	0
Preis für 2 Gewerbeatelier mit je X m2	22	Gewerbeatelier 2 Räume		426	
Preis für 1 Gewerbeatelier mit je X m2	44	Gewerbeatelier 1 Raum	1	852	44
TOTAL FLÄCHENKONTROLLE					314
Selbstkosten Betrieb mit Baurechtszins & Heimfall					
					Total-Kosten /J in CHF
Finanzierungskosten	70.00%	1'732'463	1.25%		21'656
Fonds de Roulement Förderkredit	8.00%	197'996	1.00%		1'980
Darlehen Gemeinde	12.00%	296'994	1.25%		3'712
Eigenkapital	10.00%	247'495	1.75%		4'335
TOTAL Finanzierung = Erstellungskosten	100.00%	2'474'948			31'679
Unterhalt		2'474'948	0.60%		14'850
Erneuerungsfonds/Abschreibung		2'474'948	1.00%		24'749
Verwaltungskosten Liegenschaft		76'523	4.50%		3'444
Verwaltungskosten Immobilien AG		76'523	3.00%		2'296
Abschreibung Heimfall: Annahme Heimfallentschädigung 85%, Laufzeit 90 Jahre		371'242	90	4'125	41'250
Baurechtszins	1.75%	711'100	12'444		12'444
Leerstandrisiken	2.50%	76'523	1'913		1'913
TOTAL Kosten pro Jahr					95'500
Kennzahlen und Rentabilität					
				Bemerkungen	Kennzahl in CHF / %
TOTAL NETTOERTRAG PRO JAHR					-18'977
Investiertes Eigenkapital Gemeinde					544'489
Nettorendite in %	maximal zulässige Nettorendite	Referenzzins 1.25% + 0,5- 2%			-3.49%
Preis je m ² HNF ohne Land				sehr hoch durch aufwändige Baustelle am Hang und an der Strasse	9'281
Preis je m ² HNF mit Land					11'948
Bruttorendite in % (ohne Land)	62'166	2'474'948	2.51%		2.51%
Bruttorendite in % (mit Land)	76'523	3'186'048	2.40%		2.40%

W4
0.65

6 Kriterien der Gemeinnützigkeit aus Statuten

Die Vertreter*innen der in der Schweiz massgebenden Verbände für das gemeinnützige Wohnen (Wohnbaugenossenschaften/WBG Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ, Bundesamt für Wohnungswesen/BWO, Emissionszentrale EGW) haben am 18.11.2011 die Kriterien der Gemeinnützigkeit beschlossen:

1. Für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit nach WFG (Wohnraum-Förderungsgesetz) und damit auch für die Gewährung von indirekten Hilfen nach diesem Gesetz müssen 7 Punkte erfüllt sein.
2. Zusätzlich können den Genossenschaften fakultativ vier Empfehlungen zur Ausgestaltung der Statuten abgegeben werden (vgl. Liste B).
3. Bei der Statutenprüfung von Stiftungen, Aktiengesellschaften und anderen Gesellschaften werden die Anforderungen analog und mit Rücksicht auf die abweichenden Gesellschaftsstrukturen angewandt.

Die detaillierten Kriterien und deren Auslegung sind dem Anhang, Kapitel 6 zu entnehmen.

<p>Liste A Gemeinnützigkeit</p> <p>Eine Bescheinigung der Gemeinnützigkeit wird erteilt, wenn nebenstehende Punkte zwingend erfüllt sind:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zweckbestimmung nach Artikel 37 Absatz 1 lit. a) WFV 2. Beschränkung der Dividende nach Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe b WFV 3. Ausschluss von Tantiemen nach Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe c WFV 4. Beschränkung des Liquidationserlöses und Rückzahlung des einbezahlten Gesellschaftskapitals im Zusammenhang mit der Liquidation höchstens zum Nennwert nach Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe d WFV 5. Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Artikel 662-670 OR gemäss Artikel 39 Absatz 1 WFV 6. Revision in Übereinstimmung mit Artikel 40 WFV 7. Statutenänderungen nach Artikel 37 Absatz 2 WFV <p>Nach Möglichkeit soll - insbesondere bei Ausarbeitung neuer Statuten - der Ausdruck "Genehmigung" verwendet werden.</p> <p>Die Formulierung "Statutenänderungen müssen, solange Unterstützungsleistungen (Förderkredite) des Bundes bezogen werden, vorgängig dem BWO zur Genehmigung unterbreitet werden" kann in Ausnahmefällen und auf ausdrücklichen Wunsch der Gesuchstellerin akzeptiert werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Gesellschaft nach Ablauf der Unterstützungsleistungen des Bundes nicht mehr als gemeinnützig gilt.</p>	<p>Erfüllt _1</p> <p>Erfüllt _2</p> <p>Erfüllt _3</p> <p>Erfüllt _4</p> <p>Beabsichtigt + erfüllt _5</p> <p>Eingeschränkte Revision genügt _6</p> <p>Nicht gewünscht (GV) _NEIN</p>
<p>Liste B Gemeinnützigkeit</p> <p>Gemeinnützigen Bauträgerinnen werden (fakultativ) diese Empfehlungen zur Statuten-Ausgestaltung abgegeben:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Expliziter Ausschluss der Gewinnstrebigkeit im Zweckartikel 2. Der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen benötigt ein erhöhtes Quorum 3. Rückzahlung Gesellschaftskapital zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert (Grundsatz, nicht nur bei Liquidation) 4. Explizite Erwähnung Grundsatz der Kostenmiete 	<p>Erfüllt _7</p> <p>Erfüllt _8</p> <p>Erfüllt _9</p> <p>Absicht erfüllt _10</p>
<p>Liste A und B</p>	<p>Insgesamt sind 10 Kriterien für die Gemeinnützigkeit erfüllt (oder 1 von 11 Kriterien nicht erfüllt). Gemäss Vorgaben des Bundes und der Verbände liegt eine Gemeinnützigkeit vor.</p>	<p>Zwingend 5 – 7 Kriterienpunkte sind zu erreichen.</p>

Für einen Förderkredit sind mindestens 5-7 der 11 Kriterien für die Gemeinnützigkeit zu erreichen. Die folgenden Statuten weisen 10 Punkte auf. Eine Gemeinnützigkeit kann zugesprochen/erreicht werden.

Warum die Gemeinnützigkeit für die GEMEINDE AG ENNETBADEN wichtig ist, wird im Gründungsbericht, Kapitel 3.5 ausgeführt. Die Statuten erfüllen die für die Gemeinnützigkeit nötigen Anforderungen. Ebenso ist vorgesehen, die Reglemente passend zu gestalten (Entschädigung Organe, Betriebs-/Immobilien-Reglement).