

**Stand Auflage
GV 10.11.2022**



Gemeinde Ennetbaden

Anhang zum Begleitbericht Gründung Gemeinde AG Ennetbaden

Attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben



Inhaltsverzeichnis

1	NUTZWERTANALYSE ORGANISATIONSFORMEN UND VARIANTEN	3
2	EIGENMITTELSITUATION BEI GRÜNDUNG MIT AKTIENKAPITAL UND DARLEHEN	4
3	PLANBILANZ UND PLANERFOLGSRECHNUNG FÜR DIE ERSTEN 10 JAHRE DER GEMEINDE AG	5
4	STRATEGIEN FÜR STANDORTE.....	6
4.1	Investitionen Entwicklung Studie Schützenhaus	6
4.2	Investitionen Entwicklung Areal Grendeltor.....	7
5	KRITERIEN DER GEMEINNÜTZIGKEIT FÜR STATUTEN	8

1 NUTZWERTANALYSE

Organisationsformen und Varianten

(Beurteilung aller beeinflussenden Faktoren: mit/ohne Gewichtung)

	Gewicht	Bemerkungen zur Benotung	Gemeinde AG als Aktiengesellschaft als gemeinnützige Bauträgerin	Stiftung als gemeinnützige Bauträgerin	Wohnbau-Genossenschaft als gemeinnützige Bauträgerin	Gemeinde selbständig als gemeinnützige Bauträgerin
Identifikation einer Gesellschaft durch die Möglichkeit der Mitsprache: FINANZIELL & WERTEMÄSSIG		Abgrenzen "Anspruchshaltung Bevölkerung gegenüber Gemeinde"	3	4	6	3
Viele Mit-Denkende führt zu besseren Lösungen - SCHWARMINTELLIGENZ		Viele Beteiligte kann durch Darlehen erhöht werden	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						
Keine Barrieren für Mitwirkung: offen für Viele: NÜTZLICH FÜR VIELE			6	2	6	2
Umsetzen Kriterien Kostenmiete, für Belegung, Betrieb, neue Investitionen: UNABHÄNGIGER BETRIEB			6	6	6	6
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 Wohngesundheits und gute Baumaterialien sichern: VORBILDFUNKTION GESELLSCHAFT			6	6	6	6
Sicherstellen Nutzungen mit hochwertigen Frei-/Grünräumen & Erdgeschosse, 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%
Summer 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		Selbstverständlich können alle Mitglieder von Gemeinderat und die Leitung der Verwaltung bei der Bewertung mitwirken. Viele Meinungen und ein Mittelwert zeigen womöglich den "passenden Weg".	Ob gemeinnützige, selbständige Gemeinde AG mit oder ohne Partizipationsschein die richtige Lösung, scheint eine Frage der individuellen Beurteilung. Diskutiert wurde, ob eine Gemeinde AG mit A-Aktien 51% für Gemeinde und B-Aktien 49% für das Publikum interessant wäre.	Als gemeindeeigene Stiftung muss keine Steuer bezahlt werden: ein Vor- und Nachteil und für Viele eine Ungleichbehandlung. Könnte gut zu Ennetbaden passen: Gutes Tun und davon sprechen, im Auftrag der Gemeinde	Unterschiede zur Immobilien AG sind insbesondere beim Prinzip 1 Stimme unabhängig vom Wertanteil zu verorten. Tatsächlich kann Gemeinde, trotz markant mehr Wertanteil, nur mit 1 Stimme mitentscheiden und so Einfluss und Gewicht verlieren.	Immobilien zu kaufen ist im Sinne der Landsicherung ein gutes, bewährtes Vorgehen. Ob bei jeder Investition gem. Kompetenzordnung ein Volks-Beschluss gut ist, wird bezweifelt (Trägheit Entscheid, Mangel an Diskretion für Verkäufer/in)

2 Eigenmittelsituation bei Gründung mit Aktienkapital und Darlehen

- Für die Gründung ist ein Aktienkapital von CHF 1 Mio., das zu 100 % einbezahlt wird, vorgesehen.
- Zusätzlich sollen Eigenmittel in Form von Darlehen von CHF 4 Mio. mit der Übernahme der Liegenschaften Grendelstrasse 3 und Badstrasse 7 oder schrittweise mit der Realisierung der Neubauten Schützenhaus und Grendeltor gewährt werden.
- Ausserdem sollen Förderkredite aus dem Fonds-de-Roulement als ergänzende Eigenmittel beschafft werden können (CHF 30 000 – 50 000/Wohnung oder CHF 1 Mio).
- Somit sind Eigenmittel von insgesamt CHF 6 Mio. (= 30 %) bei einem Anlagevolumen von CHF 20 Mio. vorgesehen

Beschaffen der Eigenmittel	Nennwert CHF	Anzahl Aktien	Wertanteil	Stimmanteil	Aktien und Darlehen in CHF
Aktienkapital	1'000	1'000	100%	100%	1'000'000
Gewährung Darlehen Gemeinde					4'000'000
Total Aktienkapital & Darlehen					5'000'000

Bis und mit erfolgter Erstvermietung Schützenhaus und Grendeltor (planmässig im 2024 und 2026) ist keine Verzinsung auf dem Aktienkapital zu erwarten.

- Ziel war und ist es, dass die Gemeinde Alleinaktionärin ist.
- Mit der Einwohnergemeinde als Aktionärin und daher "im Eigentum der Bevölkerung", geniesst die GEMEINDE AG ENNETBADEN eine verstärkte Kreditwürdigkeit.
- Mittel- bis langfristig bleiben die erwirtschafteten Mittel der GEMEINDE AG ENNETBADEN erhalten und sind für deren Zweckerfüllung einzusetzen.

3 Planbilanz und Planerfolgsrechnung für die ersten 10 Jahre der GEMEINDE AG

Bilanz Gemeinde AG Ennetbaden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034	2035
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
Wertvermehrende 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
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
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
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
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	218'894	362'826	506'759	650'691	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
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	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	32'531	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886	96'886
Gewinnvortrag	-	-	25'582	58'113	154'998	251'884	348'770	445'655	542'541	639'427	736'312	833'198
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

Erfolgsrechnung Gemeinde AG Ennetbaden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034	2035
	effektive Mieten	effektive Mieten	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung	effektive Mieten & Kapitalisierung
Mietzinsenträge	159'800	159'800	264'985	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616	815'616
Hypothekarzinsen	-22'560	-22'560	-39'885	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577	-130'577
Zinsen auf Aktienkapital	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000
Zinsen auf 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
Baurechtszinsen			-12'444	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771	-89'771
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
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
Erneuerung und Amortisation von Anlagekosten		-28'200	-46'762	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932	-143'932
Solidaritätsfonds gemäss Reglement			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Abschreibungen auf Heimfallwert (15% von Erstellung über 90 Jahre)		-	-3'750	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380	-23'380
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
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
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
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
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
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%	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%	50.3%	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%	119.42%	119.34%	101.49%	102.74%	104.00%	105.25%	106.51%	107.76%	109.02%	110.27%	111.53%
Flüssige Mittel	18.0%	19.4%	19.3%	1.5%	2.7%	4.0%	5.3%	6.5%	7.8%	9.0%	10.3%	11.5%
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	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%								

4 Strategien für Standorte

4.1 Investitionen Entwicklung Studie Schützenhaus

Schützenhaus

	Parzellen Nummer	Bezeichnung	Fläche in m2	Beträge Vorspalte	Landkosten in CHF
Parzelle (ehemals Restaurant Schützenhaus)	1'604		547		

TOTAL Land Gemeinde 547

Landkosten

	Preise	Einheit	Preis je Einheit in CHF	Beträge Vorspalte	Erstellungskosten in CHF
Landwerte je m2		547	1'300	711'100	
Buchwert				gemäss Gemeinde	
Baurechtszins	711'100	1.75%	12'444		
Grundstückkosten: Notariat und Vereinbarungen	711'100	1.25%			8'889

Baukosten

	Fläche Wohnen Reduktion GF:HNF 75%	Raumhöhe Einheit	Preis in CHF Volumen in m3	Beträge Vorspalte	
Rückbau bestehende Bausubstanz	1	80'000	80'000		80'000
Zuschlag für Standort				32.32%	800'000
W4				Reserve in % Invest	
0.65 Neubau gesamte Liegenschaft (gemäss Wettbewerb rund 270 m2 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	6'720
Parkierung OBERIRDISCH		2	65	1'560

TOTAL Mieterträge 267 Fläche in m2 6'377 76'523

Kostenmiete nach Zürcher Modell	2'474'948	1.25%	30'937	
Brandversicherungswert (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 IST-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 m2
Gemeinschaftsraum	15	0	15
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	48	1'120	192
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	63	1'470	63
Preis für 2 Gewerbeatelier mit je X m2	22	426	

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%	4'331
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	4'125
Baurechtszins	1.75%	711'100	12'444	12'444
Leerstandsrisiken	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 m2 HNF ohne Land	sehr hoch durch aufwändige Baustelle am Hang und an der Strasse	9'281
Preis je m2 HNF mit Land		11'948
Bruttorendite in % (ohne Land)		2.51%
Bruttorendite in % (mit Land)		2.40%

4.2 Investitionen Entwicklung Areal Grendeltor

Grendeltor

	Parzellen Nummer	Bezeichnung	Fläche in m2	Beträge Vorspalte	Landkosten in CHF
Parzelle (ehemals Baracken Mission)	1'498	neu 3125 m2	1'325		
Parzelle (Baurecht mit Altbau)	2'474	Kern-/Zentrumszone K4	373		
TOTAL Land Gemeinde			1'698		
Parzelle (Zufahrt Sonnenbergstrasse)	1'514	neu 274	274		
Parzelle (Ausseraum hinter Baracken)	1'249		788		
Parzelle (PP mit Entsorgungsplatz)	1'495		639		
TOTAL Land Gemeinde			1'701		
TOTAL Land Grendeltor		TOTAL 3'399 m2 EWG Ennetbaden	3'399		

Landkosten

	Preise	Einheit	Preis je Einheit in CHF	Beträge Vorspalte	Erstellungskosten in CHF
Landwerte je m2		3'399	1'300	4'418'700	
Buchwert				gemäss Gemeinde	
Baurechtszins	4'418'700	1.75%	77'327		
Grundstückkosten: Notariat und Vereinbarungen	4'418'700	1.25%			55'234
Studienauftrag					100'000

Baukosten

	Fläche Wohnen Reduktion GF:HNF 75%	Raumhöhe Einheit	Preis in CHF Volumen in m3	Beträge Vorspalte	
Rückbau bestehende Bausubstanz	1	100'000	100'000		100'000
Zuschlag für Standort und Reserve				15.44%	2'000'000
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	4'079	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	16.10%	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	50'400
Parkierung OBERIRDISCH		10	65	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)	11'012'609	3.25%	357'910	
Kosten für Baurecht (Zins und Heimfallabschreibung)	77'327	21'593	98'921	
Miete nach Kostenmiet-Modell			Abweichung eingesetzte Miete	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 m2
Gemeinschaftsraum	80	1'467	80
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	55	1'008	440
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	78	1'430	624
Wohnungspreis bei Wohnung mit X M2	96	1'760	768
Separatzimmer (Alleinmiete, als Wohnungsvergrößerung)	30	550	180
Preis für 10 Gewerbeatelier mit je X m2	50	792	500

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%	1'554'721	1.25%	19'434
Eigenkapital	10.00%	1'295'601	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	1'943'402	90	21'593	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

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 m2 HNF ohne Land			für gemeinnützige Bauten
Preis je m2 HNF mit Land			mit guten Ausbaustandard realistisch
Bruttorendite in % (ohne Land)	494'159	12'956'010	3.81%
Bruttorendite in % (mit Land)	586'140	17'374'710	3.37%

5 Kriterien der Gemeinnützigkeit für 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.

<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"> 8. Expliziter Ausschluss der Gewinnstrebigkeit im Zweckartikel 9. Der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen benötigt ein erhöhtes Quorum 10. Rückzahlung Gesellschaftskapital zum Bilanzwert, höchstens zum Nennwert (Grundsatz, nicht nur bei Liquidation) 11. Explizite Erwähnung Grundsatz der Kostenmiete 	<p>Erfüllt _8</p> <p>Erfüllt _9</p> <p>Erfüllt _10</p> <p>Absicht erfüllt _11</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 Begleitbericht, Kapitel 3.5 ausgeführt. Die Statuten erfüllen die für die Gemeinnützigkeit nötigen Anforderungen. Ebenso ist vorgesehen, die Reglemente passend zu gestalten (Entschädigung Organe, Betriebs-/Immobiliens-Reglement).