

## Finanzstrategie und Anlagestrategie 2018

### 1. Teil Finanzstrategie

14.06.2012	Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2012
30.06.2014	Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2014 (Überarbeitung durch ArGr Finanzen)
13.06.2017	Beschluss Änderungen anlässlich der Klausur 2017
14.08.2018	<b>Beschluss Gemeinderat Finanz- und Anlagestrategie 2018</b>

### Kernaussagen Finanzstrategie

1. Die Parameter der "Schuldenbremse Ballwil" sind weiter anzuwenden.  
Die maximale Höhe des zulässigen Defizits wird neu auf die Hälfte der ordentlichen Abschreibungen festgelegt (erstmals anwendbar für Rechnungsjahr 2019). Nach Vorliegen der Aufgaben- und Finanzreform 2018 erfolgt eine Neubeurteilung. Die Mindesteigenkapitalhöhe ist nach dem Restatement der Bilanz im Rahmen HRM2 neu festzulegen.  
Folgende Parameter sind aktuell anzuwenden:
  - Defizit maximal in der Höhe der Hälfte der ordentlichen Abschreibungen
  - Beschränkung der Zuschüsse aus dem Kieswerk auf maximal 3/10 Steuereinheiten pro Jahr
  - Eigenkapital darf 3 Millionen Franken nicht unterschreiten
2. Das strukturelle Defizit der Einwohnergemeinde ist weiter zu senken.  
Unter der Leitung des BL Finanzen hat die Verwaltung im Rahmen der Erarbeitung der jährlichen Budgets dem Gemeinderat die Entwicklung des strukturellen Defizits mittels Tabelle aufzuzeigen. Das strukturelle Defizit wurde in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert. Dieser Prozess wird weitergeführt.
3. Überschüsse des Kieswerkes sind in Anlagen gemäss Anlagestrategie zu investieren.  
Das Kieswerk wird gemäss Kieswerkreglement nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geführt und soll somit maximalen Gewinn generieren. Die Überschüsse, die nach den Zuschüssen (gemäss Ziff. 1 vorstehend) an die Einwohnergemeinde verbleiben, sind gemäss Anlagestrategie zu investieren. Damit sollen langfristig Vermögenswerte und jährliche Erträge gesichert werden.
4. Generell ist zu prüfen, in welcher Bilanz Grundstücke der Gemeinde geführt werden.  
Im Rahmen der Einführung von HRM2 wird das Kieswerk neu als Spezialfinanzierung des Verwaltungsvermögens in der Rechnung der Einwohnergemeinde geführt. Die Bilanzen werden grundsätzlich zusammengeführt, wobei die Grundstücke des Kieswerkes als solche gekennzeichnet werden. Gemäss Auskunft der kantonalen Finanzaufsicht kann das Darlehen "Kieswerk an Einwohnergemeinde" gegenseitig und ohne Auswirkung auf den Finanzausgleich verrechnet werden. Sollten sich an den durch die kantonale Finanzaufsicht für das Kieswerk zugesicherten Parameter Änderungen ergeben, ist die Gründung einer AG für das Kieswerk und allenfalls für die im Rahmen der Anlagestrategie getätigten Anlagen in Grundstücke des Finanzvermögens, erneut zu prüfen.
5. Cash Management  
Der Bereichsleiter Finanzen hat ein permanentes „Cash-Management“ zu führen, um rechtzeitig notwendige Fremdkapitalaufnahmen zu definieren. Er ist auch für die marktgerechte Kreditaufnahme verantwortlich.
6. Die Auswirkungen von sämtlichen Massnahmen auf den Finanzausgleich sind laufend zu prüfen.  
Der Bereichsleiter Finanzen hat die Auswirkung von Massnahmen auf den FAG zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten.
7. Die Entwicklung des Finanzhaushalts ist jedes Jahr zu verfolgen (standardisierte Checkliste)  
Der Bereichsleiter Finanzen hat die Entwicklung des Finanzhaushalts mittels Kennzahlen oder Tabellen zu verfolgen und den Gemeinderat jeweils anlässlich der Rechnungsablage zu informieren. Die standardisierten Checklisten werden im Hinblick auf HRM2 / IKS neu festgelegt.
8. Die Finanzstrategie soll periodisch durch den Gemeinderat oder eine kleine Arbeitsgruppe überprüft werden (max. 6 Personen / 3 Sitzungen / Besprechung mit Gemeinderat)  
Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt sowie die Institution, welche die Überprüfung der aktuellen Finanzstrategie übernimmt. Spätestens auf das Jahr 2023 ist eine Überprüfung vorzusehen.

## 2. Teil **Anlagestrategie**

14.08.2018 Beschluss Gemeinderat Anlagestrategie 2018

### **Kernaussagen Anlagestrategie**

1. **Anlageformen**  
Gemäss Gemeinderatssitzung vom 09.01.2018 sollen Anlagen ausschliesslich in Immobilien erfolgen. Anlagen am Kapitalmarkt (Obligationen, Aktien, weitere Finanzanlagen) werden als zu risikohaft betrachtet.
2. **Sicherung von Vermögenswerten für kommende Generationen**  
Bewusst werden die nach den Ablieferungen an die Einwohnergemeinde verbleibenden Gewinne dem Konsum oder der Investition durch die Einwohnergemeinde entzogen. Der Gemeinderat erachtet es als nicht korrekt, wenn das gesamte Kiesvermögen während der Kiesabbauphase vollständig verbraucht würde. Mit Immobilienanlagen sollen Vermögenswerte und jährliche Erträge für die kommenden Generationen gesichert und die zukünftig auslaufenden Kieswerkerträge ersetzt werden.
3. **Erzielung von marktüblichen jährlichen Erträgen, Ertragsziel**  
Mit den Immobilienanlagen sind marktübliche jährliche Nettoerträge zu erzielen. Es sind zudem Rücklagen für Unterhalts- und Sanierungsinvestitionen vorzunehmen.  
Es ist sicherzustellen, dass durch Immobilienerträge freie Mittel im Umfang von mindestens 3/10 Steuereinheiten erzielt werden können (für das Jahr 2018 entspricht dies rund 1,03 Millionen Franken). Bei einer Nettorendite von 3 % auf einem Immobilienportfolio würde dies per 2018 Immobilienanlagen von rund 35 Millionen Franken (inkl. Fremdmittel) voraussetzen. Davon sind aktuell rund 7 Millionen Franken investiert (Schlossmatte und Postgebäude). Demzufolge müssen in den nächsten Jahren noch Immobilienanlagen für mindestens 28 Millionen Franken vorgenommen werden.
4. **Immobilienkategorien**  
Immobilienanlagen der Einwohnergemeinde können in folgende drei Kategorien unterschieden werden:  
- Renditeimmobilien  
- Entwicklungsimmobilien  
- Strategische Immobilien (zukünftige Gemeindevorhaben und Landabtausch)  
Die Renditeerwartungen sind für jede Immobilienkategorie und Immobilie separat und different zu beurteilen.
5. **Teilfinanzierung durch Fremdmittel, Rückzahlungsplan**  
Bei jeder Anlage ist eine Teilfinanzierung durch Fremdmittel zu prüfen. Je nach Zinssituation kann der Anteil Fremdmittel variieren. Die Amortisation der Fremdmittel ist bereits bei der Investition (in einer auf das Objekt bezogenen angemessenen Zeitspanne) zu fixieren.
6. **Planung der Investitionen in Immobilienanlagen**  
Mögliche Investitionsanlagen sind laufend in der Immobilienanlageplanung zu erfassen. Diese soll nebst Informationen über die Immobilie auch Angaben über Rendite, Verhältnis Eigen- und Fremdmittel, Investitionszeitpunkt usw. enthalten. Die Zahlen sollen jeweils in den Aufgaben- und Finanzplan einfließen. Die Planung der Immobilienanlagen ist regelmässig mit der Rechnungskommission zu besprechen und anlässlich von Parteiengesprächen und Gemeindeversammlungen ist darüber zu informieren. Eine transparente Informationspolitik fördert die Akzeptanz der Anlagestrategie.  
Anlagen dürfen erst getätigt werden, wenn der Betrieb und Investitionen in das Kieswerk gesichert sind. Die Umsetzung der Anlagestrategie darf somit den Betrieb und die Entwicklung des Kieswerkes nicht beeinträchtigen.
7. **Bilanzierung / Rechtsform**  
Grundsätzlich stellen Investitionen in Renditeimmobilien Finanzvermögen dar. Ausnahmen können Grundstücke des Kieswerkes sein, die unter HRM2 im Verwaltungsvermögen geführt werden.  
Es ist zu prüfen, ob für die Renditeimmobilien des Finanzvermögens eine "Immobilien-AG" gegründet werden soll. Die Verkehrswerte der Grundstücke erscheinen dann nicht mehr direkt in der Bilanz der Einwohnergemeinde (nur noch der Aktienwert der AG), ebenso die Erträge. Die Dividendenablieferung der AG an die Gemeinde wäre abhängig vom Gewinn des ganzen Immobilienportfolios und kann je nach Bedürfnis der Gemeinde angepasst werden und wirken somit nicht unmittelbar auf das Ressourcenpotenzial der Gemeinde beim Finanzausgleich aus.
8. **Ständige Anlagekommission**  
Für die Beurteilung von möglichen Investitionen in Immobilien soll eine ständige Anlagekommission eingesetzt werden. Hauptaufgaben sind die Beurteilung von neuen Anlagekäufen, Verkäufen und grösseren Investitionen in die Immobilien, welche die Erträge nachhaltig beeinflussen. Diese Aufgabe kann auch der Kieswerkkommission übertragen werden. Für die Kommission ist ein Pflichtenheft zu erstellen.