

Finanzstrategie und Anlagestrategie 2021

1. Teil Finanzstrategie

14.06.2012	Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2012
30.06.2014	Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2014 (Überarbeitung durch ArG Finanzen)
13.06.2017	Beschluss Änderungen anlässlich der Klausur 2017
14.08.2018	Beschluss Gemeinderat Finanz- und Anlagestrategie 2018
29.05.2019	Beschluss Änderungen anlässlich der Klausur 2019
06.07.2021	Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2021 (Überarbeitung durch ArG Finanzen)

Kernaussagen Finanzstrategie

1. Die Parameter der "Schuldenbremse Ballwil" sind weiter kumulativ anzuwenden.
Folgende Parameter sind aktuell anzuwenden:
 - Defizit in der Höhe der ordentlichen Abschreibungen (ohne Abschreibungen Spezialfinanzierungen und Entnahme aus Aufwertungsreserve von CHF 325'000)
 - Beschränkung der Zuschüsse aus dem Kieswerk auf maximal 3/10 Steuereinheiten pro Jahr (Abbauentschädigungen, Deponieentschädigungen, Ablieferung)
 - Bilanzüberschuss darf CHF 3'500'000 nicht unterschreiten
2. Parameter für Steuersenkungen.
Der Gemeinderat soll bei Erreichen der nachfolgenden Parameter über eine Steuersenkung befinden:
 - Das aktuelle Budget sowie die drei Planjahre gemäss FAP unter Berücksichtigung der max. Zuschüsse aus dem Kieswerk Ertragsüberschüsse ausweisen.
3. 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.
4. 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 an die Einwohnergemeinde (gemäss Ziff. 1 vorstehend) im Kieswerk verbleiben, können der Einwohnergemeinde oder gemeindeeigenen Gesellschaften in Form von Darlehen zur Finanzierung von Anlagen im Sinne der Anlagestrategie zur Verfügung gestellt werden. Damit sollen langfristig Vermögenswerte und jährliche Erträge gesichert werden.
5. Bilanzierung Grundstücke des Kieswerks
Die für den Betrieb des Kieswerks notwendigen Grundstücke sind als Verwaltungsvermögen im Kieswerk zu bilanzieren. 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.
6. 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 2024 ist eine Überprüfung vorzusehen.

2. Teil **Anlagestrategie**

14.08.2018 Beschluss Gemeinderat Anlagestrategie 2018

06.07.2021 Beschluss Gemeinderat Finanzstrategie 2021 (Überarbeitung durch ArG Finanzen)

Der Gemeinderat Ballwil befasst sich seit längerem rollend mit der Thematik der nachhaltigen Anlage von Gemeindevermögen, insbesondere den Erträgen aus dem Kieswerk. Ziel der Anlagestrategie ist es einerseits Vermögenswerte für künftige Generationen zu sichern, gleichzeitig auch aus diesen regelmässige, sichere Erträge zu generieren und so dauerhaft einen Steuerfuss in den Top 10 der Gemeinden des Kantons Luzern zu sichern.

Vorgehen/Lösungen wurden aufgezeigt in:

- Kieswerk-Reglement: Definiert Leitlinien für die Anlage der Überschüsse des Kieswerkes, welche jedoch bis heute nicht näher umschrieben und somit nicht umgesetzt wurden.

Arbeitsgruppe Anlagestrategie

Im Frühling 2021 traf sich die Arbeitsgruppe Anlagestrategie (ArG) zu drei Sitzungen, um die bisher bestehenden Kriterien für die Anlage des Vermögens der Einwohnergemeinde Ballwil zu überprüfen und Neuerungen zu Handen des Gemeinderates zu erarbeiten.

Die ArG hat zu Handen des Gemeinderates folgende Anträge und Vorschläge gestellt:

- Anlagen in Immobilien stellen für die öffentliche Hand die geeignetste Anlageform dar, da die Werterhaltung der Investition und die Ertragsaussichten am verlässlichsten sind. Finanzmarktinvestitionen mit vergleichbaren Ertragsprognosen werden im heutigen Kapital- und Zinsmarktumfeld in der Gemeinderechnung als zu risikohaft betrachtet.
- Immobilienanlagen sollen in 3 Kategorien unterschieden werden: Renditeimmobilien / Entwicklungsimmobilien / Strategische Immobilien.
- Aktive Bewirtschaftung der gemeindeeigenen unüberbauten Fläche «Schlossmatte» (z.B. Prüfung Abgabe im Baurecht oder Realisierung als Investorin)
- Finanzanlagen aufgrund Vorgaben durch die ArG Finanzen innerhalb der gemeindeeigenen Ballwil Immobilien AG sind zu prüfen.

Zweck der Anlagestrategie

Die Anlagestrategie soll das strategische Ziel des langfristigen Ersatzes der Kieswerkerträge umsetzen. Die Kiesvorräte und Abbaurechte der Einwohnergemeinde sind endlich. Gegenwärtig stellt das Kieswerk gemäss Finanzstrategie der Einwohnergemeinde jährlich Geldmittel im Umfang von max. 3/10 Steuereinheiten à Fonds perdu zur Verfügung. Damit dies auch nach Beendigung des Kiesabbaus noch möglich ist, sollen die nach den ordentlichen Ablieferungen an die Einwohnergemeinde verbleibenden Gewinne des Kieswerkes in Anlagen investiert werden.

Aufgaben ausserhalb der Finanz- und Anlagestrategie

Der Gemeinderat hat zusätzliche strategisches Ziele zu formulieren, welche ein kommunales Standortmarketing, die Digitalisierung der Gemeinde sowie die aktive Förderung des kommunalen Gewerbes beinhaltet.

Kernaussagen Anlagestrategie

1. Anlageformen

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 06.07.2021 sollen Anlagen in der Bilanz der Einwohnergemeinde ausschliesslich in Immobilien erfolgen. Finanzmarktinvestitionen in der Gemeinderechnung mit vergleichbaren Ertragsprognosen werden im heutigen Kapital- und Zinsumfeld als zu risikohaft betrachtet. Anlagen am Kapitalmarkt (konservative Anlagen in Obligationen, Anteilsscheine an Genossenschaften, Aktien und weitere Finanzanlagen) sollen via Ballwil Immobilien AG möglich sein. Dabei sind nur Erträge der Ballwil Immobilien AG (aktuelle Baurechtszinsen) für Kapitalanlagen zu verwenden.

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 2021 entspricht dies rund 1'100'000 Franken). Bei einer nachhaltigen Nettorendite von 3 % (Richtwert) auf einem Immobilienportfolio würde dies per 2021 Immobilienanlagen von rund 35 Millionen Franken voraussetzen. Demzufolge sind in den nächsten Jahren noch Immobilienanlagen für mindestens 26 Millionen Franken vorzunehmen.

Mit den Kapitalanlagen aus Erträgen der Ballwil Immobilien AG soll eine marktgerechte und nachhaltige Rendite von 1,5 % (Richtwert) erzielt werden.

4. Immobilienkategorien

Immobilienanlagen der Einwohnergemeinde können in folgende drei Kategorien unterschieden werden:

- Renditeimmobilien
- Entwicklungsimmobilien
- Strategische Immobilien (zukünftige Gemeindevorhaben, Landabtausch und Ansiedlung von Gewerbe)

Die Renditeerwartungen sind für jede Immobilienkategorie und Immobilie separat und different zu beurteilen.

5. Eine aktive Bewirtschaftung des gemeindeeigenen Baulandes «Schlossmatte»

Eine Abgabe des gemeindeeigenen Baulandes an einen Investor im Rahmen eines selbständig und dauernden Baurechts ist zu prüfen. Damit kann die Gemeinde sicher und regelmässige Einnahmen in Form von Baurechtszinsen ohne grosse administrative Aufwendungen erwirtschaften.

6. 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.

7. 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. Die Risiken des Immobilienmarktes und im Besonderen die der gemeindeeigenen Anlagen sind im Rahmen eines IKS laufend zu überprüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Massnahmen einzuleiten.

8. ARG Finanzen

Mögliche Investitionen in Immobilien und Kapitalanlagen innerhalb der Ballwil Immobilien AG sollen durch die bestehende ARG Finanzen beurteilt werden. Hauptaufgaben sind die Beurteilung grösserer Investitionen in Immobilien sowie die Anlagekäufe und Verkäufe, welche die Erträge nachhaltig beeinflussen. Die ARG Finanzen wird durch den Gemeinderat jeweils zur Beurteilung zugezogen.