

Anlagerichtlinien (Anlagestrategie)

Ausgangslage

Durch die sehr rasche Befüllung der Deponie Höli hat sich der Liquiditätsstand der Bürgergemeinde in den Jahren 2011 bis 2018 massiv erhöht und beträgt per Rechnungsabschluss 2017 (Stichtag 31.12.2017) CHF 8'874'220.74. Weitere CHF 8'106'314.20 sind in Wertpapieren und auf Festgeldkonten angelegt. Mit dem Bau der Wohnsiedlung im Grammet (Spatenstich Mai 2018) kann nun ein erheblicher Teil dieser liquiden Mittel angelegt werden. Im Finanzplan 2019 – 2023 sind sämtliche im Moment vorhersehbaren Investitionen abgebildet. Die gesamte Investitionssumme des Hauses 1 beläuft sich auf rund CHF 30 Mio (inkl. Landwert). Durch den Landverkauf der Parzelle an den Partnerinvestor, die CS, wurden rund CHF 7.7 Mio. gelöst. Der Totalunternehmervertrag mit der Piora AG / FSI sieht eine gesamte Bausumme von rund CHF 25 Mio. vor. Davon sollen in einem ersten Schritt max. 50% durch Eigenmittel gedeckt und die restlichen Mittel auf dem Kapitalmarkt aufgenommen werden. Nach diesen Transaktionen bleibt immer noch ein Liquiditätsstand von mehreren Mio. CHF. Gemäss §20 Abs. 4 der Bürgergemeindeordnung liegt es in der Kompetenz des Bürgerrates, Finanzmittel langfristig anzulegen. Dafür sind aber Anlagerichtlinien festzulegen.

Finanzkompetenzen des Bürgerrates gemäss Gemeindeordnung

Gemäss §20 der aktuellen Bürgergemeindeordnung kann der Bürgerrat (ausserhalb des genehmigten Budgets oder Sondervorlagen) über folgende Beträge verfügen (GG §160):

1. Über neue Ausgaben von höchstens CHF 25'000.00, insgesamt pro Jahr höchstens CHF 100'000.00.
2. Erwerb und Tausch von Grundstücken bis zu einem Gesamtbetrag von CHF 250'000.00 pro Fall. Veräusserung von Grundstücken bis zu einem jährlichen Gesamtbetrag von CHF 50'000.00.
3. Errichtung von Baurechten und anderen Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten der Bürgergemeinde sowie deren Aufhebung bis zu einem gesamten jährlichen Kapitalwert von höchstens CHF 50'000.00.
4. Langfristige Wertanlagen gemäss Anlagerichtlinien.

Sinn und Zweck dieses Dokumentes

Mit diesen Anlagerichtlinien soll der Bürgerrat der aktuellen Situation angepasste und praxistaugliche Rahmenbedingungen für die Anlage des Finanzvermögens und die Kompetenz bei Land- und Liegenschaftshandel erhalten. Diese Bedingungen sollen so ausgerichtet sein, dass dem Bürgerrat auf der einen Seite die nötigen Handlungskompetenzen für Transaktionen zugestanden werden, auf der anderen Seite aber auch einschränkende Regulatoren festgelegt werden. Der Bürgerrat hat letztendlich der BGV über jedes getätigte Geschäft Rechenschaft abzulegen.

Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen (Bestandes Rechnung)

Das Verwaltungsvermögen der Bürgergemeinde beläuft sich per 31.12.2017 auf CHF 13.-- und beinhaltet alle Grundstücke, Hochbauten, Waldungen, Mobilien sowie Maschinen und Fahrzeuge, die für den Betrieb, Erhalt und das Bestehen der Organisation notwendig sind. Das heisst, es ist alles soweit wie möglich abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen darf nicht veräussert werden. Das Finanzvermögen weist per 31.12.2017 einen Stand von CHF 19'036'864.10 auf und beinhaltet die flüssigen Mittel, Finanz- und Sachanlagen. Die Grundstücke sind mit einem Wert von CHF 300'000.-- in den Büchern aufgeführt. Der effektive Wert liegt weit über diesem Betrag. Die Bürgergemeinde verfügt somit über einen beträchtlichen Anteil an stillen Reserven. Man kann die Institution als finanziell kerngesund und stabil bezeichnen. Es gilt aber, das Finanzvermögen so anzulegen, dass daraus auch in Zukunft gesicherte Erträge in die Erfolgsrechnung fliessen.

Erfolgsrechnung (Laufende Rechnung)

Im Bereich Kapital und Zinsdienst war in den letzten fünf Jahren jeweils mit einem Nettoertrag zwischen CHF 500'000.-- bis 800'000.-- zu rechnen. Der grösste Teil davon resultierte aus den Dividendenzahlungen des Aktienkapitals der Deponie Höli AG (Gewinnausschüttung). Im Bereich Liegenschafts- und Finanzvermögen (Baurechtszinsen, Liegenschaftserträge und Grundstücke) resultiert jährlich ein Betrag von rund CHF 600'000.--. Diese Erträge sind bis auf weiteres gesichert und mit ihnen können die Aufwände der Allgemeinen Verwaltung und ein Teil des Sponsorings finanziert werden (Bürgerratsbeschluss). Der Forstbetrieb wurde in den letzten fünf Jahren so reorganisiert und aufgestellt, dass das Minimalziel der Kostendeckung erreicht ist (bei rund 3 Mio. Umsatz). Allerdings stammen rund CHF 500'000.-- des Ertrages aus internen Leistungsaufträgen der Bürgergemeinde selber. Diese wurden bisher über die Erträge der Deponie Höli gedeckt. In der Finanzplanung sind die internen Leistungsaufträge berücksichtigt und soweit sichergestellt. Dasselbe gilt für das regelmässige Sponsoring im Bereich Kultur und Brauchtum in der Höhe von rund CHF 150'000.--. Der enorm hohe Liquiditätsstand resultiert aus dem Betrieb der Deponie Höli. Eine Erweiterung der Deponie ist zwar eingeleitet, ob, wann und in welchem Ausmass diese aber tatsächlich realisiert wird, ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes noch unklar. Wenn die Befüllung der Deponie im Tempo der letzten drei Jahre fortschreitet, ist sie im Jahr 2020 aufgefüllt und der Abschluss Reaktivierungsarbeiten steht an. Wenn keine Erweiterung erfolgt, wird es auch keine weiteren zusätzlichen Erträge mehr geben.

Die Erfolgsrechnung der Bürgergemeinde schliesst auch ohne Erträge aus der Deponie Höli mit einem Gewinn ab. Dies war und ist für den Bürgerrat immer eine gewichtige Erkenntnis und letztendlich auch die Basis für das weitere Bestehen der Bürgergemeinde.

Investitionsrechnung

Mit der Investitionsrechnung verfügt die Bürgergemeinde über ein Instrument, mit welchem die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Budgetprozesses transparent und offen über vorgesehenen Investitionen und Anschaffungen informiert werden. Durch die Genehmigung des Budgets (mit der Investitionsrechnung) durch die BGV können Vorhaben rechtzeitig eingeleitet, Verhandlungen geführt und Projekte umgesetzt werden. Nach der Umsetzung muss der BGV jeweils mit einer Schlussabrechnung Rechenschaft abgelegt werden.

Allgemeine Grundsätze bei Finanzanlagen

Das Vermögen der Bürgergemeinde ist „sicher“ anzulegen. Die gesamte Vermögensanlage muss eine zweckmässige Diversifikation aufweisen (angemessene Mischung in Bezug auf verschiedene Anlagekategorien sowie hinreichende Streuung in Bezug auf die Schuldner der Vermögenswerte). Das Finanzvermögen kann in Geld, Guthaben auf Sicht und Zeit bei erstklassigen Banken, Obligationen, Wertschriften, alternative Anlagen und Immobilien (auch Immobilienkollektivanlagen und CH Immobilienfonds) angelegt werden. Von risikoreichen Anlagen mit kurzfristigen Gewinnaussichten ist abzusehen. Der Bürgerrat legt die Details der Anlagerichtlinien intern fest.

Minimalstand Liquide Mittel, Forstreservfonds

Der Bürgerrat hat beschlossen, dass der Stand des Forstreservfonds nicht unter CHF 750'000.-- fallen soll. Beim Jahresabschluss wird der Fonds jeweils wieder auf diesen Betrag aufgestockt. Im Zusammenhang mit der gesamten Finanzplanung hat der Bürgerrat im Weiteren beschlossen, dass der Betrag der flüssigen Mittel per Jahresende CHF 1 Mio. nicht unterschreiten soll. Durch diese beiden Massnahmen ist der finanzielle Handlungsspielraum der Bürgergemeinde jederzeit sichergestellt.

Kompetenz für Grundstücksgeschäfte

Die BG besitzt, nebst 1'000 ha Wald und 53 ha Landwirtschaftsland, noch rund 160'000 m² Land im Siedlungsgebiet. Vieles davon ist im Baurecht vergeben, der grösste Teil (rund 100'000 m²) liegt im Gitterli Gebiet. Dieser Teil wird wohl in den nächsten Jahren in der Zweckbestimmung kaum verändert. Es bleiben somit noch rund 60'000 m², davon sind wiederum rund 17'500 m² unbebaut. Bei einem angenommenen Preis von CHF 500.--/m² liegt der theoretische Gesamtwert des Landes im Siedlungsgebiet bei rund CHF 80 Mio. Die Kompetenz des Bürgerrates bei Landgeschäften liegt bei CHF 250'000.--. Geschäfte, die diesen Rahmen übersteigen sind der Versammlung vorzulegen. Auf der Grundlage eines angenommenen Preises von 800.-/m² für angebotenes Bauland könnte der BR ein Grundstück in der Grösse von 312m² erwerben. Realistisch betrachtet, ist der Bürgerrat somit faktisch handlungsunfähig (zumindest kurzfristig), was diesen Geschäftsbereich anbelangt. Um im Bereich Land- und Liegenschaftshandel erfolgreich sein zu können, braucht es eine rasche und bis zu einem gewissen Punkt auch vertrauliche Handlungskompetenz. Diese könnte auch durch eine Anpassung der Gemeindeordnung erfolgen. Das erscheint dem Bürgerrat aber nicht das richtige Mittel zu sein, da sich immer die Frage nach der Betragslimite stellt. Er ist deshalb der Meinung, mit den nun vorliegenden Anlagerichtlinien das richtige Instrument einzusetzen.

Einbindung der Bürgerkommission, Sicherung von Fachwissen

Um künftig im Bereich Liegenschafts- und Landhandel die nötige Verhandlungskompetenz zu erhalten, wird in der Investitionsrechnung jeweils ein entsprechender Betrag eingesetzt. Nach der Genehmigung des Budgets inkl. Investitionsrechnung durch die Versammlung liegt die vollumfängliche Handlungskompetenz beim BR. Dieser soll bei grösseren Transaktionen die Bürgerkommission rechtzeitig mit in den Entscheidungsprozess einbeziehen und bei Finanzanlagen Fachspezialisten zuziehen. Der BR orientiert jeweils an der nächst möglichen Versammlung über abgeschlossene Geschäfte.

Antrag an die Bürgergemeindeversammlung (BGV):

Die BGV ist einverstanden damit:

1. dass der Bürgerrat im oben beschriebenen Rahmen das Finanzvermögen der Bürgergemeinde anlegen darf
2. und Käufe und Verkäufe / Tausch bei Grundstücken und Liegenschaften im Rahmen der in der Investitionsrechnung festgelegten Grössenordnung tätigen kann.

Dieses Dokument wird auf der Homepage der Bürgergemeinde aufgeschaltet und ist somit öffentlich zugänglich.

Durch den BR in dieser Form verabschiedet am, 26.09.2018 und von der Versammlung am 26.11.2018 genehmigt und in Kraft gesetzt.