

# Informationsanlass Veräusserung Isleren

---

MITTWOCH, 22. MAI 2024



# Agenda

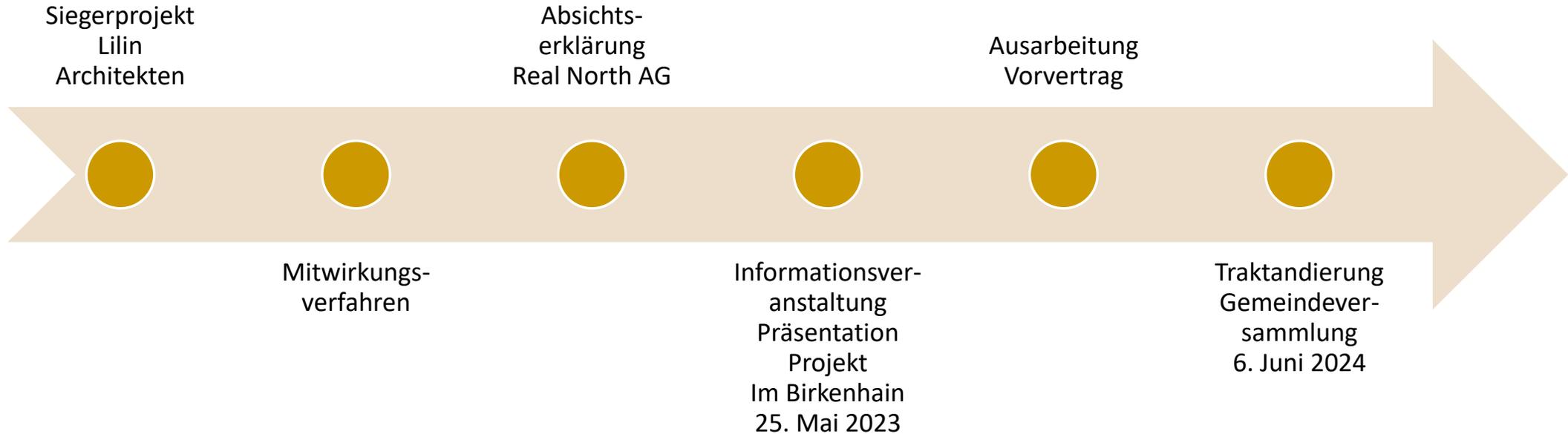
---

1. Begrüßung
2. Rückblick
3. Parzelle Isleren – Zusammenhänge
4. Finanzen
5. Inhaltselemente Vorvertrag
6. Ausblick – Wie geht es weiter?
7. Fragen und Diskussion



# Rückblick

---



# Parzelle Isleren – Zusammenhänge

---

















Birkennair









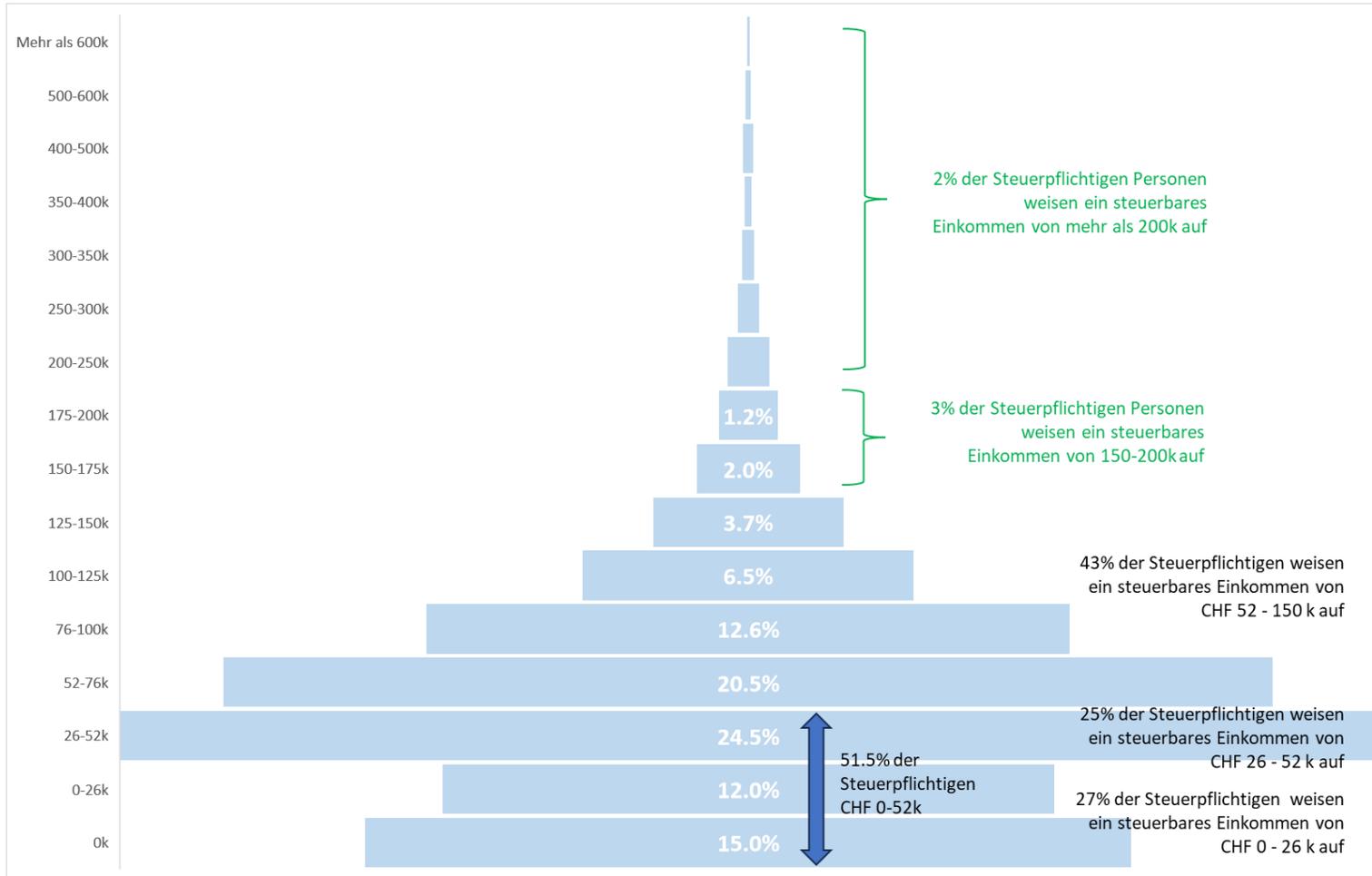








# Finanzen – Mangelnder Wohnraum für gute Steuerzahler



- Defizit 2023: CHF 1.8 Mio.
- Defizit 2024: 2.0 Mio.?
- Sinkender Steuerertrag
- Steigende Kosten
- Langfristiges Ziel: Bessere Steuerzahler
- Aktuelles Problem: **Mangelnder Wohnraum für gute Steuerzahler**

# Finanzen – Erlös aus Verkauf Isleren

|       | Position   | Projekt xy        | Projekt Real North |
|-------|--|-------------------|--------------------|
|       | Land Parzelle Isleren  | 22'661            | 22'661             |
|       | Preis pro qm   | 1'500             | 1'200              |
| 1     | Verkaufserlös Parzelle Isleren                                     | 33'991'500        | 27'193'200         |
|       | Land Strasse   | 0                 | 1'278              |
|       | Preis pro qm   | 0                 | 1'200              |
| 2     | Verkaufserlös Strasse  | 0                 | 1'533'600          |
| 3     | Anschlussgebühren  | 3'000'000         | 5'000'000          |
| Summe | <b>Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren</b>                      | <b>36'991'500</b> | <b>33'726'800</b>  |
|       | Vorauszahlung (3 Jahre 10 Mio.; weitere 3 Jahre nochmals 10 Mio.)  | 0                 | 15'000'000         |
|       | Eingesparte Zinsen pro Jahr (1.5% auf 10 Mio.)                     | 0                 | 225'000            |
| 4     | Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre) | 0                 | 1'350'000          |
|       | Möglichkeit Veräusserung / Entwicklung Parzelle Kiga Mutschellen   | 0                 | 0                  |
| 5     | Erlöse frei werdende Parzelle Kiga                                 | 0                 | 0                  |
| Summe | <b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>               | <b>36'991'500</b> | <b>35'076'800</b>  |



# Finanzen – Positiv für Gemeindesteuern

| Position   | Projekt xy   | Projekt Real North |                  |                |
|--|--|--------------------|------------------|----------------|
| Durchschnittliche Wohnungsmiete, inkl. PP                      | 2'500  | 3'200              |                  |                |
| Durchschnittliches erforderliches Nettosalär p. Monat          | 7'500  | 9'600              |                  |                |
| Durschnittliches erforderliches Netto Jahressalär              | 90'000   | 115'200            |                  |                |
| Abzüge Steuern (Berufskosten, etc.), 10% auf Netto Jahressalär | -9'000   | -11'520            | <b>10%</b>       |                |
| <b>Steuerbares Einkommen</b>                                   | <b>81'000</b>  | <b>103'680</b>     |                  |                |
|  |  |                    |                  |                |
| Anzahl Steuerpflichtige Obere Dorfstrasse / Islerenstrasse     | 58   | 58                 |                  |                |
| Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen                          | 2'253  | 4'858              |                  |                |
| 5 Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse            | 130'674  | 281'764            |                  |                |
|  |  |                    |                  |                |
| Anzahl Steuerpflichtige Areal Isleren                          | 200  | 208                |                  |                |
| Gemeindesteuern pro Steuerpflichtigen                          | 3'140  | 4'858              |                  |                |
| 6 Gemeindesteuern Areal Isleren                                | 628'000  | 1'010'464          |                  |                |
|  |  |                    |                  |                |
| <b>Summe</b>   | <b>Gemeindesteuern</b>   | <b>758'674</b>     | <b>1'292'228</b> | <b>533'554</b> |
|  |  |                    |                  |                |
| Erwerb Liegenschaften Habsburgstrasse - Preis per 2024         | 0  | -7'637'200         |                  |                |
| Erwerb Liegenschaften Habsburgstrasse - Preis per 2030         | 0  | -7'187'200         |                  |                |
| Jährliche Zinslast aufgrund Kauf Habsburgstrasse               | 0  | -179'680           | <b>2.5%</b>      |                |
| Jährliche Mieteinnahmen, abzüglich Verwaltung & Unterhalt      | 0  | 300'000            |                  |                |
| 7 Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse          | 0  | 120'320            | <b>120'320</b>   |                |
|  |  |                    |                  |                |
| <b>Summe</b>   | <b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b> | <b>758'674</b>     | <b>1'412'548</b> | <b>653'874</b> |

# Finanzen – Übersicht Verkauf Isleren

## Zusammenfassung

| Zusammenfassung  | Projekt xy        | Projekt Real North |                   |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| Verkaufserlös Parzelle Isleren                                     | 33'991'500        | 27'193'200         |                   |
| Verkaufserlös Strasse  | 0                 | 1'533'600          |                   |
| Anschlussgebühren  | 3'000'000         | 5'000'000          |                   |
| Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren                             | 36'991'500        | 33'726'800         |                   |
| Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung (6 Jahre) | 0                 | 1'350'000          |                   |
| Erlöse frei werdende Parzelle Kiga                                 | 0                 | 0                  |                   |
| <b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>               | <b>36'991'500</b> | <b>35'076'800</b>  | <b>-1'914'700</b> |
|  |                   |                    |                   |
| Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse                  | 130'674           | 281'764            |                   |
| Gemeindesteuern Areal Isleren                                      | 628'000           | 1'010'464          |                   |
| Gemeindesteuern  | 758'674           | 1'292'228          |                   |
| Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse                | 0                 | 120'320            |                   |
| <b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b> | <b>758'674</b>    | <b>1'412'548</b>   | <b>653'874</b>    |

## Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

2.9



# Finanzen – Szenario ohne Projekt

---

## Verschuldung

- Bleibt hoch (kein Erlös zum Abbau der Schulden)
- Dadurch hohe Zinsbelastung; starke Belastung der Jahresrechnung

## Steuereinnahmen

- Kein neuer Wohnraum für Gutverdienende
- Kein Wachstum der Gemeindesteuern

## Fazit

- Hohe Verschuldung der Gemeinde über viele Jahre hinweg
- Keine positiven Auswirkungen auf Steuerfuss
- Gemeinde kann Zentrum Mutschellen nicht aktiv mitgestalten

# Inhaltselemente Vorvertrag

---

- Zahlungsbedingungen
- Rücktrittsrecht (gegenseitig)
- Kaufrecht Liegenschaften Habsburgstrasse 51, Mutschellenstrasse 19 und 21
  - für Ausübung dessen Traktandierung/Beschlussfassung durch EWGV

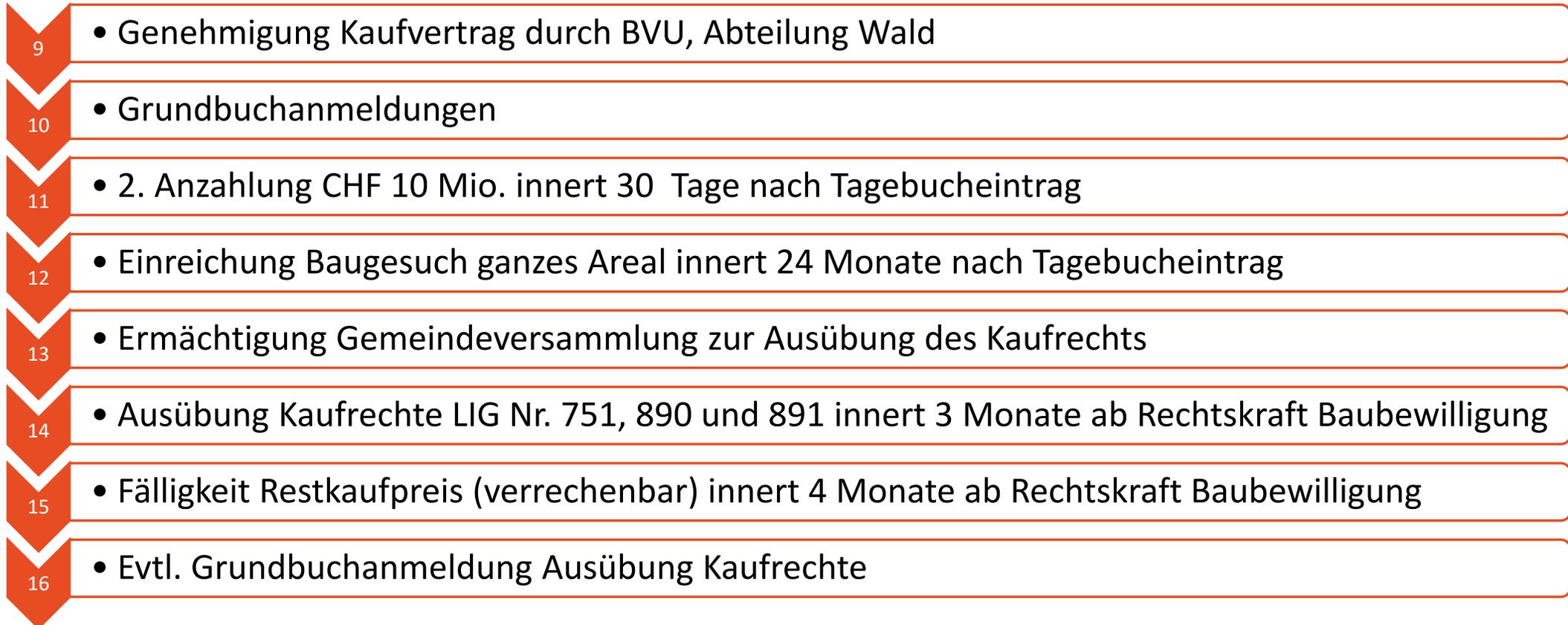


# Zeitachse Vorvertrag/Hauptverträge I

- 1 • Ermächtigung Gemeindeversammlung
- 2 • Unterzeichnung Vorvertrag innert 3 Wochen nach Rechtskraft GV-Beschluss
- 3 • 1. Anzahlung CHF 10 Mio. innert 20 Tage nach Unterzeichnung Vorvertrag
- 4 • Erlass neue BNO
- 5 • Bewilligungsfähiger Gestaltungsplan innert 12 Monate nach Rechtskraft GV-Beschluss
- 6 • Verfahren Genehmigung GP (Kanton und Gemeinderat)
- 7 • Parzellierung LIG Nr. 999 (Strassenparzelle)
- 8 • Unterzeichnung Kaufvertrag & Kaufrechtsvertrag innert 90 Tage nach Rechtskraft SNP

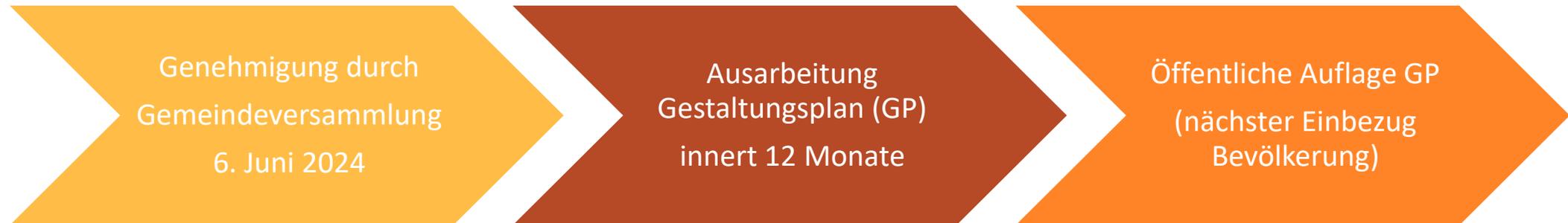


# Zeitachse Vorvertrag/Hauptverträge II



# Ausblick

---



# Fragen und Diskussion



# Finanzen – Szenario 1

| Zusammenfassung  | Projekt xy        | Projekt Gantner   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Verkaufserlös Parzelle Isleren                                     | 33'991'500        | 27'193'200        |                   |
| Verkaufserlös Strasse  | 0                 | 1'533'600         |                   |
| Mehrwertabgabe   | 3'000'000         | 5'000'000         |                   |
| Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren                             | 36'991'500        | 33'726'800        |                   |
| Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung           | 0                 | 300'000           |                   |
| Erlöse frei werdende Parzelle Kiga                                 | 0                 | 0                 |                   |
| <b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>               | <b>36'991'500</b> | <b>34'026'800</b> | <b>-2'964'700</b> |
|  |                   |                   |                   |
| Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse                  | 130'674           | 281'764           |                   |
| Gemeindesteuern Areal Isleren                                      | 628'000           | 1'010'464         |                   |
| Gemeindesteuern  | 758'674           | 1'292'228         |                   |
| Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse                | 0                 | 112'512           |                   |
| <b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b> | <b>758'674</b>    | <b>1'404'740</b>  | <b>646'066</b>    |

- Ohne Verkauf Parzelle Kiga

## Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

4.6



# Finanzen – Szenario 2

| Zusammenfassung  | Projekt xy        | Projekt Gantner   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Verkaufserlös Parzelle Isleren                                     | 33'991'500        | 27'193'200        |                   |
| Verkaufserlös Strasse  | 0                 | 1'533'600         |                   |
| Mehrwertabgabe   | 3'000'000         | 5'000'000         |                   |
| Erlöse im Zusammenhang Verkauf Isleren                             | 36'991'500        | 33'726'800        |                   |
| Total eingesparte Zinsen während Dauer der Vorauszahlung           | 0                 | 300'000           |                   |
| Erlöse frei werdende Parzelle Kiga                                 | 0                 | 0                 |                   |
| <b>GESAMT TOTAL ERLÖSE UND ZINSVORTEIL Anzahlung</b>               | <b>36'991'500</b> | <b>34'026'800</b> | <b>-2'964'700</b> |
|  |                   |                   |                   |
| Gemeindesteuern Obere Dorftrasse / Islerenstrasse                  | 130'674           | 221'154           |                   |
| Gemeindesteuern Areal Isleren                                      | 628'000           | 793'104           |                   |
| Gemeindesteuern  | 758'674           | 1'014'258         |                   |
| Total Nettoerlös aus Liegenschaften Habsburgstrasse                | 0                 | 112'512           |                   |
| <b>GESAMT TOTAL Gemeindesteuern u. Rendite Zentrum Mutschellen</b> | <b>758'674</b>    | <b>1'126'770</b>  | <b>368'096</b>    |

- Ohne Verkauf Parzelle Kiga
  - Gemeindesteuern CHF 3'813 (anstatt CHF 4'858)
- Entspricht einem durchschnittl. Steuerbaren Einkommen von CHF 90'000

## Cockpit

Anzahl Jahre bis Verkaufsmindererlös mit Steuerüberschuss kompensiert

8.1















---

# Modell

