

GEMEINDE BETTINGEN – FINANZBERICHT IMMOBILIENINVESTITION

ANALYSE ZUR POTENZIELLEN IMMOBILIENINVESTITION: CHRISCHONABERG PARZELLE 4 / CHRISCHONARAIN 190/192

David Statna
Stefan Tschuck
Steven Krall

Zürich, 26. Mai 2025

GEMEINDE
BETTINGEN





INHALTSVERZEICHNIS

<i>ZUSAMMENFASSUNG</i>	01
<i>AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG</i>	02
<i>METHODIK</i>	03
<i>ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN</i>	04
<i>ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN</i>	05
<i>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG</i>	06
<i>KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</i>	07
<i>ANHANG</i>	08



Aus Sicht eines rationalen Investors mit marktüblicher Renditeerwartung ist von einem Kauf des Grundstücks abzuraten

Ausgangslage und Zielsetzung

- Verkauf eines 13'500 m² grossen Areals durch die Chrischona Campus AG für CHF 8.5 Mio.; potenzieller Kauf durch die Gemeinde Bettingen
- Analyse der finanziellen Auswirkungen eines möglichen Erwerbs samt Folgeinvestitionskosten auf die Gemeindefinanzen – Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Steuern etc.
- PwC führt Due Diligence basierend auf der CBRE-Investitionsanalyse vom 09.10.2024 durch und entwickelt drei neue Hauptnutzungsvarianten
- Bewertung der finanziellen Tragfähigkeit und Auswirkungen auf Gemeindefinanzen unter Berücksichtigung von relevanten Kennzahlen
- → Ziel: Entscheidungsgrundlage für die zusätzliche Gemeindeversammlung über den Kauf des Grundstücks für den Souverän schaffen



Kernaussagen aus der Investitionsanalyse

- Keine Variante liefert wirtschaftlich tragfähige Gemeindelösung – durchgängig negative Nettobarwerte (inkl. Kaufpreis) mit Ausnahme von Variante 3.2
- Variante 3.2 zeigt als einzige positive Finanzwirkung, erfordert jedoch umfangreiche Bau-, Projekt- und Vermarktungsexpertise
- Mietmodelle (1.0, 2.1, 3.1) strukturell defizitär – dauerhaft negative Deckungsbeiträge, hohe laufende Belastung der Erfolgsrechnung
- Qualitative Bewertung der Kennzahlen zeigt keine durchgehend stabile Entwicklung – Variante 3.2 lediglich leicht über dem Durchschnitt
- Auch ein reiner Verhinderungskauf ohne Folgeinvestitionen hätte dauerhaft negative Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen



Finanzielle Ausgangslage der Gemeinde

- Investitionsspielraum eingeschränkt – bestehende Infrastrukturbedarfe beanspruchen langfristige Haushaltsreserven (z. B. Schulen, Strassen, Klima etc.)
- Zusätzliche Projektverpflichtungen würden andere Vorhaben verdrängen oder blockieren
- Verschuldungsgrad steigt bei allen Varianten – Rückführung aus operativer Tätigkeit unrealistisch, langfristige Bilanzbelastung droht
- Free Cashflows mehrheitlich negativ oder schwach – keine finanzielle Selbsttragfähigkeit der Investitionen gegeben
- Finanzierung ungesichert – über CHF 8 Mio. hinausgehende Kreditzusagen fehlen, steuerliche Mehrerträge unsicher, Steuererhöhungen nicht ausgeschlossen



Handlungsempfehlung & strategische Bewertung

- Kein Erwerb empfohlen – struktureller Mehrwert fehlt, finanzielle Risiken überwiegen, keine langfristige Entlastung der Gemeinde ersichtlich
- Variante 3.2 nur durch erfahrene Immobilienentwickler umsetzbar – für Gemeinde weder strategisch noch organisatorisch realistisch
- Verhinderungskauf kritisch zu hinterfragen – kein Renditeziel, bewusste Übernahme einer langfristigen finanziellen Belastung
- Alternativnutzung bei Erwerb prüfen – z. B. temporäre Nutzung durch Dritte mit minimalem Investitionsbedarf und klar definiertem Zeithorizont
- Gemeindefunktion und Wirtschaftlichkeit in Zielkonflikt – keine Variante erfüllt Anforderungen an tragfähige, gemeindenaher Lösung





INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08



In Bettingen steht der mögliche Erwerb eines Grundstücks im Raum, der erhebliche finanzielle Folgen für die Gemeinde haben könnte



Ausgangslage

In der Gemeinde Bettingen steht ein 13'500 m² grosses Grundstück mit bestehenden Bauten zum Verkauf. Ursprünglich wurde der Kaufpreis in der Verkaufsdokumentation mit rund CHF 10.3 Mio. angegeben. In der Zwischenzeit hat ein Austausch zwischen der Gemeinde Bettingen und der Verkäuferpartei – Chrischona Campus AG (CCAG) – stattgefunden, in dessen Folge man sich auf einen reduzierten, noch unverbindlichen Verkaufspreis von CHF 8.5 Mio. verständigen konnte. Da ein potenzieller Kauf sowie die damit verbundenen Folgeinvestitionen erhebliche Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen von Bettingen haben, wurde beschlossen, eine umfassende Analyse der wirtschaftlichen Tragbarkeit und möglicher Nutzungsszenarien durchzuführen. Im Rahmen dieses Prozesses hat PwC im Auftrag der Gemeinde eine Due Diligence (Sorgfaltsprüfung) durchgeführt. Dabei wurden die ursprünglichen CBRE-Szenarien vom 09.10.2024 kritisch geprüft, angepasst und durch neue, angepasste Investitionsvarianten ersetzt, welche nun die Grundlage der Analyse bilden.

Basierend auf den Erkenntnissen von PwC wurden drei Hauptvarianten entwickelt (Varianten 2 und 3 mit jeweils zwei Untervarianten):

- **Variante 1:** Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen (Verzicht auf Untervariante, da diese nicht realistisch ist)
- **Variante 2:** Teilrückbau und Umnutzung «Hauptgebäude Haus zu den Bergen» zu Wohnungen (mit Differenzierung in Variante 2.1 Umnutzung zu Mietwohnungen und Variante 2.2 Umnutzung zu Verkauf von Stockwerkeigentumswohnungen)
- **Variante 3:** Entwicklung Wohnüberbauung mit Erhalt des «Hauptgebäudes Haus zu den Bergen» (mit Differenzierung in Variante 3.1 Berücksichtigung von Mietwohnungen und Variante 3.2 Berücksichtigung von Verkauf von Stockwerkeigentumswohnungen)

Diese Varianten bilden die neue Entscheidungsgrundlage und werden von Horváth vorliegend vertieft analysiert. Im Fokus der Analyse stehen die jeweiligen finanziellen Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde Bettingen.

Zusätzlich wurde eine **Variante „Verhinderungskauf“** analysiert, wo zwar ein Kauf des Grundstücks, nicht aber eine Entwicklung dessen erfolgt. In diesem wird das Grundstück erworben, um eine renditegetriebene Überbauung durch einen Dritten zu verhindern.

Die Ergebnisse dieser aktualisierten Analyse werden im Rahmen der zusätzlichen Gemeindeversammlung präsentiert, um dem Bettinger Stimmvolk eine fundierte und zukunftsgerichtete Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen bereitzustellen.



Die Analyse soll aufzeigen, wie sich der Erwerb des Grundstücks inkl. Folgekosten auf die finanzielle Tragfähigkeit der Gemeinde auswirken

Zielsetzung

Der vorliegende Finanzbericht verfolgt das Ziel, die finanziellen Auswirkungen eines möglichen Erwerbs des Grundstücks Chrischonberg Parzelle 4, Chrischonarain 190/192, in Bettingen durch die Gemeinde aufzuzeigen. Dabei stehen insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die kurz-, mittel- und langfristigen Konsequenzen für den Finanzhaushalt der Gemeinde im Fokus. Die Analyse wird durch Horváth durchgeführt und soll als Entscheidungsgrundlage für den Souverän von Bettingen im Rahmen einer zusätzlichen Gemeindeversammlung dienen.

Zu Beginn erfolgt eine detaillierte Sichtung und Auswertung aller relevanten Unterlagen, darunter insbesondere die von CBRE erstellte Investitionsanalyse „Chrischonberg“ sowie die Verkaufsdokumentation der Chrischona, erstellt durch die trimag Treuhand-Immobilien AG. Aufbauend auf einer strukturierten Due Diligence durch PwC wurden die bestehenden Varianten aus der CBRE-Analyse überarbeitet, hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft und um realistischere Szenarien ergänzt. Diese neuen Varianten bilden die Grundlage für die vertiefte finanzielle Bewertung durch Horváth.

Im Rahmen der Analyse werden die Auswirkungen auf die Liquidität der Gemeinde, den Verschuldungsgrad, die Bilanzstruktur, die Entwicklung von Zins- und Abschreibungsverläufen sowie die künftigen Unterhaltskosten untersucht. Darüber hinaus werden die Szenarien in die Erfolgs- und Geldflussrechnung integriert und die Auswirkungen auf die kommenden Jahre prognostiziert. Ziel ist es, die identifizierten Investitionsszenarien vergleichend zu bewerten und ihre langfristige finanzielle Tragbarkeit zu beurteilen.

Zentraler Bestandteil der Bewertung ist die Analyse relevanter Finanzkennzahlen, wie etwa des Nettobarwerts (engl. Net Present Value oder NPV), des Verschuldungsgrads sowie der Eigenkapital- und Fremdkapitalquote. Abschliessend werden auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse die finanziellen Implikationen dargelegt und mögliche Handlungsempfehlungen für einen potenziellen Grundstückserwerb abgeleitet.



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08



Horváth baut bei der Finanzanalyse des Grundstückserwerbs und der Folgekosten auf die Ergebnisse der Due Diligence von PwC



PwC erstellt die Due Diligence für den möglichen Grundstückserwerb der Gemeinde Bettingen und konzentriert sich vor allem auf die technische, rechtliche und steuerliche Prüfung. Ziel ist es, frühzeitig alle relevanten Risiken zu identifizieren und eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Dazu analysiert PwC vergangene Kauf- und Verkaufsverträge, bestehende Miet- und Pachtverträge sowie rechtliche Belastungen wie Dienstbarkeiten oder Grundpfandrechte. Zudem wird geprüft, ob laufende oder drohende Rechtsstreitigkeiten bestehen, die die Investition beeinträchtigen könnten.

Neben der rechtlichen Analyse bewertet PwC auch die steuerlichen Aspekte des Grundstücks. Dazu gehört die Prüfung von Mehrwertsteuerpflichten, die bisherigen und zukünftigen steuerlichen Belastungen sowie die Grundstücksgewinnsteuer, um finanzielle Risiken zu minimieren. Durch diese umfassende Prüfung stellt PwC sicher, dass die Gemeinde Bettingen eine rechtlich und finanziell abgesicherte Investitionsentscheidung treffen kann.



Horváth stützt sich bei der finanziellen Analyse des potenziellen Grundstückserwerbs auf die Ergebnisse der von PwC durchgeführten Due Diligence. Dabei werden die ursprünglichen CBRE-Szenarien kritisch geprüft, angepasst und durch neue, angepasste Investitionsvarianten ersetzt, welche nun die Grundlage der Analyse bilden.

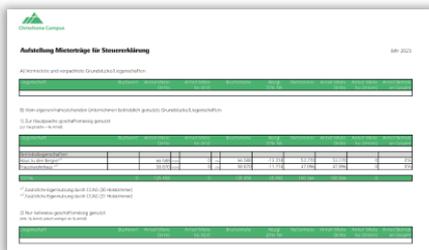
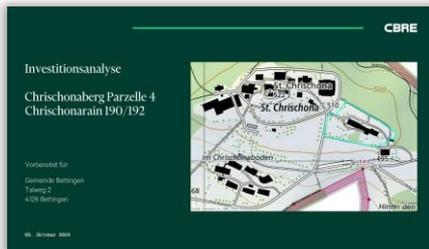
Im Fokus stehen die Investitionskosten, potenzielle Einnahmen sowie Finanzierungsmodelle, um die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit zu beurteilen. Die Auswirkungen auf Liquidität, Verschuldung und die finanzielle Struktur der Gemeinde werden in die Analyse integriert, um eine realistische Einschätzung der Tragbarkeit und die Finanzierbarkeit zu ermöglichen.

Eine fundierte Analyse macht Chancen und Risiken transparent und zielt darauf ab, nicht nur die wirtschaftlich sinnvollste, sondern auch die finanziell nachhaltigste Lösung zu identifizieren. Die Analyse bietet damit eine optimale Entscheidungsgrundlage für den Souverän an der zusätzlichen Gemeindeversammlung.

Die Due Diligence von PwC sowie die Finanzanalyse durch Horváth bilden eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeindegouverän von Bettingen hinsichtlich des möglichen Grundstückskaufs und der damit verbundenen Folgekosten.

Die Analyse basiert auf relevanten Finanz- und Projektdokumenten der Gemeinde und nutzt etablierte Kennzahlen zur Investitionsbewertung

Dokumentenanalyse



Kennzahlenberechnung



ILLUSTRATIV

$$NPV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

$$ROI = \frac{\text{Nettoertrag aus der Investition}}{\text{Investitionskosten}} \times 100$$

$$\text{Verschuldungsgrad} = \frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$

$$\text{Payback Period} = \frac{I_0}{\text{durchschnittlicher jährlicher Cashflow}}$$

$$\text{Liquiditätsquote} = \frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}} \times 100$$

$$\text{Finanzierungsquote} = \frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$$



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08

Die entwickelten Investitionsvarianten von PwC weisen unterschiedliche Chancen und Risiken auf, die einer fundierten Prüfung bedürfen

I Variante 1: Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen

Variante 1b erfordert hohe Investitionen, erzielt jedoch trotz Umnutzung keine ausreichende finanzielle Tragfähigkeit (1/2)

Vertiefung auf Seite 14

- Umnutzung bestehender Gebäude in Wohnungen für 48 Einwohner ab 2029 (Ø 40 m²/EW)
- Investitionen: CHF 13.9 Mio. über 2026–2028, zzgl. CHF 8.5 Mio. für den Grundstückskauf
- Geplanter Leerstand zu Beginn: 20%, danach konstant bei 1%
- Soll-Mietertrag: CHF 570'000 p.a. / Ist-Mietertrag mit 1% Leerstand: CHF 564'300 p.a.
- Betriebskosten: konstant CHF 51'300 p.a. (9% der Sollmiete)
- Instandhaltungskosten steigen auf bis zu CHF 34'200 p.a.
- Diskontierungssatz 3.6%
- Nettocashflows: CHF -10.1 Mio.
- Nettorendite -45.2%
- Nettobarwert Folgeinvestition: CHF -1.91 Mio.

II Variante 2.1: Teiltrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)

Variante 2.1 verursacht geringere Investitionskosten, weist jedoch die Laufzeit erhebliche finanzielle Defizite auf (1/2)

Vertiefung auf Seite 16

- Reduzierter Flächenansatz: Nur Hauptgebäude (810 m² HNF), 20 Einwohner
- Investitionen: CHF 6.7 Mio. über 2026–2028, zzgl. CHF 8.5 Mio. für den Grundstückskauf
- Mietbeginn ab 2029, Soll-Mietertrag: CHF 243'000 p.a.
- Geplanter Leerstand zu Beginn: 20%, danach konstant bei 1%
- Betriebskosten konstant: CHF 21'870 p.a. (9% der Sollmiete)
- Instandhaltungskosten steigen auf CHF 19'440 p.a. (8% der Sollmiete)
- Diskontierungssatz 3.6%
- Nettocashflows: CHF -9.9 Mio.
- Nettorendite: -65.8%
- Nettobarwert Folgeinvestition: CHF -1.79 Mio.

III Variante 2.2: Teiltrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)

Variante 2.2 erzielt kurzfristige Erlöse durch Verkauf, bleibt aber bilanziell negativ und ohne strategischen Mehrwert (1/2)

Vertiefung auf Seite 18

- Umwandlung des Hauptgebäudes in 810 m² HNF für Stockwerkeigentum (ca. 20 Einwohner)
- Investitionen: CHF 7 Mio. über 2026–2028, zzgl. CHF 8.5 Mio. für den Grundstückskauf
- Verkaufserlöse im Zeitraum 2028–2030 kumuliert CHF 9.72 Mio.
- Keine Betriebskosten oder Instandhaltung ab Verkaufsstart, einmaliger Liquiditätszufluss
- Risikoaufschlag: 0% auf CAPEX, 5% Gewinnmarge ggü. Mietzenario eingerechnet
- Diskontierungssatz 2%
- Nettocashflows: CHF -6.1 Mio.
- Nettobarwert Folgeinvestition: CHF 2.2 Mio.

IV Variante 3.1: Entwicklung (Miete)

Variante 3.1 bietet das grösste städtebauliche Potenzial, ist jedoch erheblichen finanziellen Herausforderungen verbunden (1/2)

Vertiefung auf Seite 20

- Neubau mit 3'632 m² HNF für 91 Einwohner (Ø 40 m²/EW)
- Investitionen: CHF 23.6 Mio. über 2026–2028, zzgl. CHF 8.5 Mio. für Grundstückskauf
- Start Soll-Mieterträge ab 2029, bei CHF 1.09 Mio. p.a. (CHF 300/m²a)
- Anlauf-Leerstand: 20% im Startjahr, ab 2030 konstant bei 1%
- Betriebskosten: CHF 98'059 p.a. (9% der Sollmiete), moderat steigend
- Instandhaltungskosten wachsen auf CHF 59'925 p.a. (5.5% der Sollmiete 2036)
- Diskontierungssatz 2.8%
- Nettocashflows: CHF -3.4 Mio.
- Nettobarwert Folgeinvestition: CHF 4.9 Mio.

IV Variante 3.2: Entwicklung (STWE)

Variante 3.2 ermöglicht eine hohe Kapitalverwertung durch den borgt aber Risiken bei der langfristigen Nutzungsperspektive (1/2)

Vertiefung auf Seite 22

- Neubau mit 3'632 m² HNF für 91 Einwohner (40 m²/EW)
- Investitionen: CHF 33.5 Mio. über 2026–2028, zzgl. CHF 8.5 Mio. für den Grundstückskauf
- Verkaufserlöse: CHF 45.4 Mio. (2027–2029), bis zu CHF 7'500/m²a
- Kein Leerstand, keine Betriebskosten oder laufende Instandhaltung vorgesehen
- Risikoaufschlag von 20% auf CAPEX für Markt-/Verkaufsunsicherheiten einkalkuliert
- Stärkste Wertschöpfung aller Varianten, aber hoher Investitionsbedarf und stark marktabhängig
- Nettocashflows: CHF 2.1 Mio.
- Nettobarwert Folgeinvestition: CHF 10.4 Mio.



Unabhängig von den PwC-Szenarien belaufen sich die Gesamtkosten für den reinen Grundstückskauf auf ca. CHF 8.62 Mio. (1/2)

Kostenart	in CHF theoretisch	Bemerkungen / Annahme
Verkaufspreis gemäss Verkaufsverhandlungen	8'500'000.00	<ul style="list-style-type: none"> Verkaufspreis gemäss Verkaufsgesprächen mit der Chrischona Campus AG (CCAG) Ursprünglicher Verkaufspreis gemäss Verkaufsdokumentation lag bei CHF 10.27 Mio.
Handänderungssteuer (3%)	0.00	<ul style="list-style-type: none"> Gebühr ist hälftig zu tragen gemäss Verkaufsdokumentation CCAG / Trimag S. 95 Gemeinde Bettingen ist von Steuer befreit gemäss <u>Gesetz über die Handänderungssteuer</u>
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.25% für erste 2 Mio. CHF)	2'500.00	<ul style="list-style-type: none"> Gebühr ist hälftig zu tragen gemäss Verkaufsdokumentation CCAG / Trimag S. 95 Gemäss Verordnung über den <u>Notariatstarif des Kantons Basel-Stadt</u>
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.20% für nächste 3 Mio. CHF)	3'000.00	<ul style="list-style-type: none"> Gebühr ist hälftig zu tragen gemäss Verkaufsdokumentation CCAG / Trimag S. 95 Gemäss Verordnung über den <u>Notariatstarif des Kantons Basel-Stadt</u>
Notariatsgebühren Kaufvertrag (0.10% für nächste 3.5 Mio. CHF)	1'750.00	<ul style="list-style-type: none"> Gebühr ist hälftig zu tragen gemäss Verkaufsdokumentation CCAG / Trimag S. 95 Gemäss Verordnung über den <u>Notariatstarif des Kantons Basel-Stadt</u>
Notariatsgebühren Schuldbrief (0.25% auf Schuldbriefsumme)	20'000.00	<ul style="list-style-type: none"> Annahme Hypothek in Höhe von 8 MCHF gemäss Bankbestätigung der Basler Kantonalbank / Für Nachfolgefiananzierung wird von einer Annahme von 50% ausgegangen Berechnung stützt sich auf <u>Merkblatt „Grundstückgewinnsteuer“</u> des Kantons Basel-Stadt
Grundbuchgebühren: Eintragung neuer Eigentümer (0.1%)	4'250.00	<ul style="list-style-type: none"> Grundbuchkosten werden gem. Best Practice zwischen Verkäuferin und Käuferin hälftig geteilt Berechnung stützt sich auf <u>Merkblatt „Grundstückgewinnsteuer“</u> des Kantons Basel-Stadt
Total Summe / Übertrag	8'531'500.00	<ul style="list-style-type: none"> Summe für Übertrag



Unabhängig von den PwC-Szenarien belaufen sich die Gesamtkosten für den reinen Grundstückskauf auf ca. CHF 8.62 Mio. (2/2)

Kostenart	in CHF theoretisch
Grundbuchgebühren: Eintragung Schuldbrief (1%)	80'000.00
Gebäudeversicherung Prämie	4'076.29
Handänderungskosten Bank für Dossiergebühr neue Hypothek	1'500.00
Grundstückgewinnsteuer (GGSt.)	N/A
Maklerprovision	N/A
Beratungskosten von Dritten (PwC & Horváth)	N/A
Verkaufsobjektschätzung durch Bank oder andere Drittparteien	N/A
Summe¹	8'617'076.29



Bemerkungen / Annahme
<ul style="list-style-type: none"> Annahme Hypothek in Höhe von 8 MCHF gemäss Bankbestätigung der Basler Kantonalbank Die Berechnung stützt sich auf das Merkblatt „Grundstückgewinnsteuer, Gebühren und Steuern beim Kauf einer Liegenschaft“ des Kantons Basel-Stadt
<ul style="list-style-type: none"> Berechnung stützt sich auf Gebäudeversicherungsgesetz 695.100 des Kantons Basel-Stadt Annahme stützt sich auf Prämien der Gebäudeversicherungsanstalten aus Sicht der Preisüberwachung sowie auf Vergleichswerte eingesehener Versicherungspolice
<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine Pauschale von CHF 1'500.00 angenommen
<ul style="list-style-type: none"> Die GGSt. wird im Kanton Basel-Stadt i.d.R. vom Verkäufer einer Liegenschaft getragen Es wird davon ausgegangen, dass die Käuferin keine GGSt. zu bezahlen hat Berechnung stützt sich auf Merkblatt über die GGSt. des Kantons Basel-Stadt
<ul style="list-style-type: none"> Die Maklerprovision wird in der Schweiz grundsätzlich vom Verkäufer getragen Es wird davon ausgegangen, dass die Käuferin keine Maklerprovisionen zu bezahlen hat Weitere Informationen: Immobilienmakler / Maklerprovision
<ul style="list-style-type: none"> Es wird davon abgesehen Beratungskosten miteinzuberechnen, da: <ul style="list-style-type: none"> die Beratungskosten auch entstehen, wenn das Grundstück nicht gekauft wird die Aufwände Teil des regulären Verwaltungs-/Gemeindebudgets sind
<ul style="list-style-type: none"> Es wird davon abgesehen, Schätzungskosten miteinzuberechnen da: <ul style="list-style-type: none"> die Schätzung auch erfolgt, wenn das Grundstück nicht gekauft wird die Aufwände Teil des regulären Verwaltungs-/Gemeindebudgets sind
<ul style="list-style-type: none"> Dies umfasst ausschliesslich den reinen Erwerb des Grundstücks, ohne Berücksichtigung weiterer Szenarien, Investitionen, URE usw.

¹In den Szenarioanalysen von PwC wird mit dem auf CHF 8.5 Mio. gerundeten Kaufpreis gerechnet.

Variante 1.0 erfordert hohe Investitionen, erzielt jedoch trotz Umnutzung keine ausreichende finanzielle Tragfähigkeit (1/2)

Nr.	Variante
1.0	Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen

Investitionen (CAPEX) exkl. KP	Ø Nettocashflow nach Investition	Nettorendite PwC	Nettobarwert Investition	Bewertung
CHF 13.9 Mio.	TCHF 473 p.a.	-45.2%	CHF -1.9 Mio.	

Detaillierte Variantenkalkulation von PwC

Periode	Annuität	Jahr 1-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2026 - 2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner			0	0	0	48	48	48	48	48	48	48	48
Hauptnutzfläche			1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	48 Anz. EW
Mieterträge (Soll)			0	0	0	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000	570'000 CHF/a
			0	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300 CHF/m2a
Leerstand			0	0	0	114'000	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700	5'700 CHF/a
			0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0% % Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	14'003'038	3'841'800	0	0	0	456'000	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300 CHF/a
Betriebskosten			0	0	0	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300	51'300 CHF/a
			0	0	0	27	27	27	27	27	27	27	27 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0% % Soll-Miete
Instandhaltung			0	0	0	11'400	11'400	11'400	17'100	17'100	22'800	22'800	34'200 CHF/a
			0	0	0	6	6	6	9	9	12	12	18 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	6.0% % Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX	13'872'788	13'863'334	1'386'333	6'238'500	6'238'500	0	0	0	0	0	0	0	57'000 CHF/a
			730	3'283	3'283	0	0	0	0	0	0	0	30 CHF/m2a
			10%	45%	45%								% Tot. CAPEX
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0% % Soll-Miete
Investitionen / Kaufpreis LG		22'363'334	8'500'000										
Liegenschaftskosten	25'292'634	22'836'434	9'886'333	6'238'500	6'238'500	62'700	62'700	62'700	68'400	68'400	74'100	74'100	142'500 CHF/a
			5'203	3'283	2'500	33	33	33	36	36	39	39	75 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	25.0% % Soll-Miete
Nettocashflows	-10'110'430	-9'886'333	-6'238'500	-6'238'500	393'300	501'600	501'600	495'900	495'900	490'200	490'200	421'800	CHF/a
Nettorendite	-45.2%	-100.0%	-38.7%	-27.9%	1.8%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	1.9%	
Diskontrierung		3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6% %
Net Present Value (NPV) (ohne Kaufpreis)	-1'905'797	-1'338'160	-5'812'469	-5'610'492	341'417	420'299	405'694	387'147	373'694	356'562	344'172	8'226'337	CHF
			-141										CHF/m2 GSF

Finanzielle Annahmen und Bewertungen von PwC

- Umnutzung bestehender Gebäude auf 1'900 m² HNF (vier Bestandesbauten)
- Potenzial: 48 Einwohner (bei 40 m²/EW)
- Mietbeginn: 2029 mit anfänglich 20 % Leerstand, ab 2030: 1 % konstant
- Soll-Mietertrag: CHF 570'000 p.a. (CHF 300/m²a)
- Total Investitionen (CAPEX): CHF 13.9 Mio.
- Betriebskosten: CHF 51'300 p.a. (~9 % der Sollmiete)
- Instandhaltung: steigend auf CHF 34'200 p.a. (~6 % der Sollmiete)
- Barwert der zukünftigen Cashflows (ab Jahr 11 / Terminal Value): CHF 8.23 Mio.
- Diskontierungsfaktor: 3.6 %
- Inflationsannahme: 1 % p.a.

Würdigung und kritische Analyse durch Horváth

Die Variante erscheint auf den ersten Blick als bodenständige und ressourcenschonende Lösung. Für die Gemeinde Bettingen würde die Variante bedeuten, dass rund 1'900 m² Hauptnutzfläche in Wohnraum für bis zu 48 Personen umgewandelt werden könnten – ein Beitrag zur lokalen Wohnraumversorgung. Die bauliche Zurückhaltung birgt Potenzial für eine raschere Umsetzung und geringere bauliche Risiken. Aus finanzwirtschaftlicher Sicht zeigt sich jedoch ein anderes Bild. Die Folge-Investitionssumme von rund CHF 13.9 Mio. exkl. Kaufpreis fällt fast vollständig in den Jahren 2027 und 2028 an. Zwar resultiert ab dann ein positiver jährlicher Nettocashflow von rund durchschnittlich CHF 472'000, dieser reicht jedoch nicht aus, um die hohe Anfangsinvestition zu rechtfertigen. Der über den Betrachtungszeitraum berechnete Barwert liegt bei CHF -1.91 Mio. – die Investition würde also realwirtschaftlich einen Wertverlust für die Gemeinde bedeuten. Auch unter Annahme stabiler Vermietung, moderater Leerstände und kontrollierter Betriebskosten bleibt die Nettorendite langfristig tief. Die Instandhaltungskosten steigen über die Jahre spürbar an und spiegeln den notwendigen Substanzerhalt wider – ein zusätzlicher Belastungsfaktor. Insgesamt ergibt sich ein hohes finanzielles Risiko, ohne dass dem ein entsprechender Mehrwert gegenübersteht. Für die Gemeinde Bettingen hätte dies die Konsequenz, dass über Jahre hinweg Kapital gebunden wird, ohne langfristige Wertschöpfung zu generieren. Gleichzeitig würden Schuldenstand und Zinsbelastung steigen, während andere wichtige Investitionen gefährdet wären. Trotz des sozialen Nutzens durch Schaffung von Wohnraum überwiegen klar die wirtschaftlichen Nachteile. Die Variante ist aus finanzieller Sicht nicht tragfähig.

Berechnungen inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. (PwC-validiert, entspricht Besprechungen mit Verkäuferschaft)

Variante 1.0 – Die Umnutzung bleibt trotz technischer Machbarkeit wirtschaftlich nicht tragfähig und führt zu langfristigen Verlusten (2/2)

Nr.	Variante	Kosten (Kauf + Investition)	Nettobarwert inkl. Kaufpreis	Diskontierungssatz	Risiko ¹	Bewertung ²
1.0	Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen	CHF 22.36 Mio.	CHF -10.4 Mio.	3.6%	Hoch	

Finanzielle Kalkulationen und Einschätzungen von Horváth

Annahme / Kennzahl	Ergebnis	Bemerkung / Bewertung / Fazit
Amortisationsdauer <i>Jahre, die es braucht, bis sich die Investition durch Nettocashflows amortisiert hat (statische Betrachtung ohne Abzinsung)</i>	47 Jahre	Diese sehr lange Amortisationsdauer liegt deutlich über den Benchmarks für öffentliche Projekte (15–25 Jahre). Sie erschwert zukünftige Reinvestitionen und schränkt die finanzielle Beweglichkeit der Gemeinde stark ein. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet das konkret: Die gebundene Investition würde über Generationen hinweg Mittel blockieren – und zwar ohne gesicherte Rückführung.
Kapitalisierungsrate <i>Ø Jahresnettocashflow im Verhältnis zur Gesamtinvestition</i>	2.1%	Die Kapitalisierungsrate liegt im unteren Bereich marktüblicher Zielrenditen und ist deutlich zu tief für eine langfristige Investition der öffentlichen Hand. In Verbindung mit dem negativen Marktwert und den hohen Investitionskosten ergibt sich ein unausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis. Die Gemeinde Bettingen würde eine tiefe Rendite bei gleichzeitig hohem Kapitaleinsatz tragen müssen.
Nettobarwert (NPV) <i>Barwert aller zukünftigen Cashflows inkl. Terminal Value abzüglich sämtlicher Investitionen (Kauf und Folgeinvestitionen)</i>	CHF -10.4 Mio.	Der Nettobarwert ist deutlich negativ – was bedeutet: Selbst bei idealem Projektverlauf entstehen dauerhafte Verluste. Diese Zahl drückt aus, dass die Zahlungsströme die Investition nicht rechtfertigen – der Rückfluss aus den Mieten ist schlicht zu gering. Für die Gemeinde Bettingen heisst das: Sie würde bilanziell entwertet und müsste den Fehlbetrag langfristig aus dem übrigen Haushalt tragen.
Interne Rendite (IRR) auf 50 Jahre <i>Effektiver Zinssatz, bei dem NPV = 0 wäre</i>	-0.4%	Auch über einen sehr langen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren bleibt die Rendite negativ. Die IRR liegt deutlich unter dem Diskontierungssatz – ein klares Zeichen dafür, dass sich diese Investition rechnerisch nicht lohnt. Die Kennzahl spricht sowohl aus Sicht der öffentlichen Hand als auch aus Sicht eines hypothetischen Dritten gegen das Projekt.
Break-Even-Mieteinnahmen pro Jahr <i>Mindesthöhe der jährlichen Mieteinnahmen, um Investitions- und durchschnittliche Liegenschaftskosten in 25 Jahren³ zu decken</i>	TCHF 971 p.a.	Der Break-Even liegt rund CHF 401'000 über dem erzielbaren Sollmietertrag von CHF 570'000. Daraus ergibt sich ein strukturelles Defizit. Selbst minimale Abweichungen bei Leerstand oder Instandhaltung würden das Projekt zusätzlich belasten und das Risiko erhöhen. Für Bettingen heisst das: Ein ausgeglichenes Ergebnis ist innerhalb 25 Jahren nicht erreichbar, selbst bei optimaler Bewirtschaftung.

Gesamtfazit Horváth

Stärken

Die Variante überzeugt durch ihre grundsätzlich hohe Umsetzbarkeit: Die bestehenden Gebäude lassen sich ohne vollständigen Neubau im Wohnraum umnutzen. Dadurch werden Zeit und Planungsaufwand reduziert. Auch sozialpolitisch kann das Szenario Impulse setzen – insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum für rund 48 Einwohner. Diese Wirkung wird im aktuellen politischen Diskurs zur Wohnraumentlastung wahrgenommen. Gleichzeitig ist der Eingriff in den Bestand weniger konfliktbehaftet als bei einer umfassenden Neubebauung.

Schwächen

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Variante ist jedoch eindeutig nicht gegeben. Der Nettobarwert liegt mit CHF -10.4 Mio. klar unter dem eingesetzten Kapital. Die Amortisationsdauer von 47 Jahren übersteigt alle üblichen Grenzwerte für öffentliche Projekte und blockiert finanzielle Handlungsspielräume auf Jahrzehnte. Die interne Rendite bleibt selbst langfristig negativ und liegt mit -0.4 % deutlich unter dem Diskontsatz von 3.6 %. Damit ist dieses Projekt weder für Investoren noch für die öffentliche Hand attraktiv. Die sehr geringe Rentabilität wird zusätzlich durch steigende Instandhaltungskosten verschärft.

Gesamtbewertung

Finanziell ist die Variante klar nicht tragfähig. Trotz überschaubarem baulichem Aufwand und sozialem Nutzen resultiert ein negativer Barwert, eine viel zu lange Kapitalbindung und eine dauerhaft ungenügende Verzinsung. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet das: Die Umsetzung dieser Variante würde erhebliche Mittel binden, ohne nachhaltigen Gegenwert zu schaffen. Sie ist daher nicht empfehlenswert – auch nicht als sozialpolitische Kompromisslösung.

³Gängiger Planungshorizont in der Immobilienwirtschaft

Anhand Investitionen (CAPEX) inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.

^{1,2}Vgl. Risiko-Bewertungs-Matrix auf Seite 25



Variante 2.1 verursacht geringere Investitionskosten, weist jedoch über die Laufzeit erhebliche finanzielle Defizite auf (1/2)

Nr.	Variante
2.1	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)

Investitionen (CAPEX)	Ø Nettocashflow nach Investition	Nettorendite PwC	Nettobarwert Investition	Bewertung
CHF 6.7 Mio.	TCHF 200 p.a.	-65.8%	CHF -1.79 Mio.	

Detaillierte Variantenkalkulation von PwC

Periode	NPV	Jahr 1-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2026 - 2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner			0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20
Hauptnutzfläche			810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	20 Anz. EW 810 m2
Mieterträge (Soll)			0	0	0	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000	243'000 CHF/a 300 CHF/m2a
Leerstand			0	0	0	48'600	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430	2'430 CHF/a 1.0% % Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	5'969'716	1'637'820	0	0	0	194'400	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570 CHF/a
Betriebskosten			0	0	0	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870	21'870 CHF/a 27 CHF/m2a 9.0% % Soll-Miete
Instandhaltung			0	0	0	4'860	4'860	4'860	7'290	7'290	9'720	9'720	19'440 CHF/a 24 CHF/m2a 8.0% % Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX	6'799'207	6'700'000	670'000	3'015'000	3'015'000	0	0	0	0	0	0	0	32'400 CHF/a 40 CHF/m2a 10% % Tot. CAPEX 0.0% % Soll-Miete
Investitionen / Kaufpreis LG		15'200'000	8'500'000										
Liegenschaftskosten	15'966'624	15'401'690	9'170'000	3'015'000	3'015'000	26'730	26'730	26'730	29'160	29'160	31'590	31'590	73'710 CHF/a 91 CHF/m2a 30.3% % Soll-Miete
Nettocashflows	-9'996'908	-13'763'870	-9'170'000	-3'015'000	-3'015'000	167'670	213'840	213'840	211'410	211'410	208'980	208'980	166'860 CHF/a 1.1% %
Nettorendite	-65.8%		-100.0%	-24.7%	-19.8%	1.1%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.1%
Diskontierung			3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
Net Present Value (NPV)	-1'792'275		-646'718	-2'809'104	-2'711'490	145'551	179'180	172'954	165'047	159'312	152'008	146'726	3'254'260 CHF CHF/m2 GSF
(ohne Kaufpreis)	-133												

Finanzielle Annahmen und Bewertungen von PwC

- Umnutzung des Hauptgebäudes Haus zu den Bergen auf 812 m² HNF
- Potenzial: 20 Einwohner (bei Ø 40 m²/EW)
- Mietbeginn: 2029 mit anfänglich 20 % Leerstand, ab 2030: 1 % konstant
- Soll-Mietertrag: CHF 243'540 p.a. (CHF 300/m²a)
- Total Investitionen (CAPEX): CHF 6.7 Mio.
- Betriebskosten: CHF 21'870 p.a. (-9 % der Sollmiete)
- Instandhaltung: steigend auf CHF 19'483 per Jahr 2036 p.a. (-8 % der Sollmiete)
- Barwert der zukünftigen Cashflows ab Jahr 11 (Terminal Value): CHF 3.25 Mio.
- Diskontierungsfaktor: 3.6 %
- Inflationsannahme: 1 % p.a.

Würdigung und kritische Analyse durch Horváth

Die Variante sieht eine gezielte Umnutzung des Hauptgebäudes «Haus zu den Bergen» mit 810 m² Hauptnutzfläche in Mietwohnungen vor. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet dies die Schaffung von Wohnraum für rund 20 Personen – ein kleiner, aber städtebaulich gut integrierbarer Beitrag zur lokalen Wohnraumentlastung. Die bauliche Komplexität ist gering, die Realisierung technisch wie planerisch machbar. Die Folge-Investitionen belaufen sich auf rund CHF 6.7 Mio., verteilt auf die Jahre 2026 bis 2028. Ab 2029 werden stabile Soll-Mieterträge erwartet (CHF 243'000 p.a.), zunächst mit 20 % Leerstand, ab 2030 konstant 1 %. Der operative Cashflow bleibt über den Betrachtungszeitraum hinweg positiv (rund CHF 200'000 p.a.), reicht jedoch nicht aus, um den Kapitaleinsatz langfristig zu decken. Finanziell bleibt die Variante deutlich unter den Zielwerten: Der Nettobarwert der Investition liegt bei CHF -1.79 Mio. und die Nettorendite der Folgekosten beträgt durchschnittlich 1.3 % – zu wenig, um eine Investition dieser Grössenordnung nachhaltig zu rechtfertigen. Die Instandhaltungskosten steigen bis 2035 auf 8 % der Sollmiete – das belastet die Erfolgsrechnung zusätzlich und erfordert Rückstellungen. Hinzu kommt: Die Gesamtzahl von 20 möglichen Bewohnern bleibt beschränkt, sodass der gesamtgemeindliche Effekt – trotz baulicher Machbarkeit – eher gering ist. Für die Gemeinde Bettingen heisst das: Die Variante bindet Kapital, ohne langfristigen Mehrwert zu schaffen. Die Investition erzeugt über Jahrzehnte hinweg eine negative Wirkung auf die Bilanz, während Handlungsspielräume eingeschränkt werden. Trotz baulicher Einfachheit ist die Variante unter finanziellen Gesichtspunkten nicht tragfähig und daher aus renditeorientierter Sicht nicht zu empfehlen.

Berechnungen inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. (PwC-validiert, entspricht Besprechungen mit Verkäuferschaft)



Variante 2.1 bietet kaum finanziellen Mehrwert und führt langfristig zu hohen Verlusten für die Gemeinde Bettingen (2/2)

Nr.	Variante	Kosten (Kauf + Investition)	Nettobarwert inkl. Kaufpreis	Diskontierungssatz	Risiko ¹	Bewertung ²
2.1	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)	CHF 15.2 Mio.	CHF -10.3 Mio.	3.6%	Hoch	

Finanzielle Kalkulationen und Einschätzungen von Horváth

Annahme / Kennzahl	Ergebnis	Bemerkung / Bewertung / Fazit
Amortisationsdauer <i>Jahre, die es braucht, bis sich die Investition durch Nettocashflows amortisiert hat (statische Betrachtung ohne Abzinsung)</i>	76 Jahre	Die Investition amortisiert sich erst nach rund 76 Jahren – weit jenseits wirtschaftlich akzeptabler Zeiträume. Für die Gemeinde bedeutet dies eine dauerhafte Kapitalbindung, ohne dass in absehbarer Zeit ein Rückfluss erfolgen kann. In der Folge sind Reinvestitionen blockiert und finanzielle Spielräume langfristig eingeschränkt.
Kapitalisierungsrate <i>Ø Jahresnettocashflow im Verhältnis zur Gesamtinvestition</i>	1.3%	Die Kapitalisierungsrate liegt deutlich unter dem marktüblichen Zielkorridor von 3.5–5%. Für öffentliche Träger ist eine gewisse Untergrenze tolerierbar, aber nicht in Verbindung mit negativen Kapitalwerten. Diese Kennzahl bestätigt: Das Projekt ist langfristig unterverzinslich und nicht wirtschaftlich tragfähig.
Nettobarwert (NPV) <i>Barwert aller zukünftigen Cashflows inkl. Terminal Value abzüglich sämtlicher Investitionen (Kauf und Folgeinvestitionen)</i>	CHF -10.3 Mio.	Der NPV ist klar negativ – selbst unter konservativen Mietannahmen. Das bedeutet, dass die Investition langfristig einen Verlust erzeugt, der nicht durch laufende Erträge gedeckt wird. Für die Gemeinde Bettingen ist dies aus finanzpolitischer Sicht ein substanzieller Fehlbetrag.
Interne Rendite (IRR) auf 50 Jahre <i>Effektiver Zinssatz, bei dem NPV = 0 wäre</i>	-2.3%	Die IRR liegt nicht nur unter dem Diskontierungssatz von 3.6%, sondern ist über 50 Jahre hinweg negativ. Selbst bei optimaler Entwicklung ist kein realer Kapitalerhalt gegeben. Das Projekt würde dauerhaft Wert vernichten statt aufbauen.
Break-Even-Mieteinnahmen pro Jahr <i>Mindesthöhe der jährlichen Mieteinnahmen, um Investitions- und durchschnittliche Liegenschaftskosten in 25 Jahren³ zu decken</i>	TCHF 642 p.a.	Die erforderlichen Einnahmen zur Deckung aller Aufwendungen liegen rund CHF 399'000 über dem realisierbaren Mietertrag von CHF 243'000. Daraus ergibt sich ein strukturelles Defizit. Selbst minimale Abweichungen bei Leerstand oder Instandhaltung würden das Projekt zusätzlich belasten und das Risiko erhöhen.

Gesamtfazit Horváth

Stärken

Die Variante überzeugt durch ihre bauliche Einfachheit und die beschränkte Eingriffstiefe. Der Umbau des Bestandsgebäudes lässt sich mit einem Investitionsvolumen von CHF 6.7 Mio. effizient umsetzen. Planungsaufwand und Genehmigungsrisiken sind gering. Der Gebäudeerhalt wird in der Bevölkerung voraussichtlich positiv aufgenommen. Auch die Mietkalkulation ist konservativ angesetzt, was für Planungssicherheit spricht.

Schwächen

Finanziell ist die Variante klar defizitär. Die erwarteten Rückflüsse reichen nicht aus, um die Investition zu rechtfertigen. Die Amortisationsdauer von 76 Jahren ist unverträglich, der Nettobarwert inkl. Kaufpreis mit CHF -10.3 Mio. negativ, und die Nettorendite mit 1.3% deutlich unter dem Zielwert. Die interne Rendite ist über Jahrzehnte hinweg negativ. Gleichzeitig bindet das Projekt Kapital ohne gesellschaftlich breiten Nutzen: Die Umnutzung schafft nur Wohnraum für 20 Personen, während die restliche Parzelle nicht aktiviert wird. Für die Gemeinde Bettingen ergibt sich kein strategischer Hebel, weder finanziell noch entwicklungsplanerisch.

Gesamtbewertung

Variante 2.1 ist aus Sicht der Gemeinde Bettingen weder wirtschaftlich noch strukturell empfehlenswert. Sie verursacht über Jahrzehnte hinweg Kapitalverluste, ohne in gleichem Ausmass zur Lösung des Wohnraumproblems beizutragen. Die geringe Belegung, die lange Kapitalbindung und die dauerhafte Unterverzinsung sprechen klar gegen eine Umsetzung. Selbst unter städtebaulichen und sozialpolitischen Gesichtspunkten kann kein ausreichender Mehrwert abgeleitet werden. Die Variante sollte daher nicht weiterverfolgt werden – insbesondere im Vergleich zu effizienteren Entwicklungsansätzen mit höherem Potenzial.

³Gängiger Planungshorizont in der Immobilienwirtschaft

Anhand Investitionen (CAPEX) inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.

^{1,2}Vgl. Risiko-Bewertungs-Matrix auf Seite 25

Variante 2.2 erzielt kurzfristige Erlöse durch Verkauf, bleibt aber bilanziell negativ und ohne strategischen Mehrwert (1/2)

Nr.	Variante
2.2	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)

Investitionen (CAPEX)	Verkaufserlös	Nettorendite PwC	Nettobarwert Investition	Bewertung
CHF 7 Mio.	CHF 9.72 Mio.	-40.7%	CHF 2.22 Mio.	

Detaillierte Variantenkalkulation von PwC

Periode	NPV	Jahr 1-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2026 - 2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner			0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20 Anz. EW
Hauptnutzfläche			810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810 m2
Verkaufserlös STWE	8'907'000	9'720'000	0	0	1'620'000	2'430'000	5'670'000	0	0	0	0	0	CHF/a
Betriebskosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Instandhaltung			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
LG-Invest./CAPEX		7'000'000	7'000'000	3'150'000	3'150'000	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			864	3'889	3'889	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			10%	45%	45%								% Tot. CAPEX
			0.0%	0.0%	194.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Investitionen / Kaufpreis LG		15'500'000	8'500'000										
Liegenschaftskosten	15'015'605	15'500'000	9'200'000	3'150'000	3'150'000	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			11'358	3'889	2'500	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	194.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Nettocashflows	-6'108'605	-5'780'000	-9'200'000	-3'150'000	-1'530'000	2'430'000	5'670'000	0	0	0	0	0	0 CHF/a
Return on Investment (ROI)	-40.7%	-37.3%											
Diskontierung			2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0% %
Net Present Value (NPV)	2'224'729		-686'275	-3'027'682	-1'441'753	2'244'944	5'135'494	0	0	0	0	0	0 CHF
(ohne Kaufpreis)	165												CHF/m2 GSF

Berechnungen inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. (PwC-validiert, entspricht Besprechungen mit Verkäuferschaft)

Finanzielle Annahmen und Bewertungen von PwC

- Umnutzung des Hauptgebäudes «Haus zu den Bergen» auf 812 m² HNF (nach Teilrückbau)
- Potenzial: 20 Einwohner (bei Ø 40 m²/EW), keine Leerstände berücksichtigt
- Verkaufsbeginn: 2028 mit vollständigem Abverkauf bis 2030
- Verkaufserlöse (Soll): CHF 9.72 Mio. gesamt, aufgeteilt über drei Jahre
- Ziel-Verkaufspreis: CHF 7'000/m² (inkl. 0 % Risiko-/Gewinnzuschlag auf Benchmark von CHF 6'580/m²)
- Total Investitionen (CAPEX): CHF 7.0 Mio. (exkl. Kaufpreis)
- Keine laufenden Betriebs- oder Instandhaltungskosten angesetzt
- Diskontierungsfaktor: 2.0 %
- Inflationsannahme: 1 % p.a.
- Nettobarwert der Investition: CHF 2.22 Mio.

Würdigung und kritische Analyse durch Horváth

Variante 2.2 sieht den Umbau des Hauptgebäudes in Stockwerkeigentum (STWE) mit vollständigem Abverkauf bis 2030 vor. Die nutzbare Hauptnutzfläche von rund 810 m² soll in mehreren Etappen zwischen 2028 und 2030 verkauft werden. Der angesetzte Zielverkaufspreis von durchschnittlich CHF 7'000/m² entspricht marktüblichen Annahmen und führt zu Gesamterlösen von rund CHF 9.72 Mio. Die Investitionen belaufen sich auf CHF 7.0 Mio., exklusive des Grundstückskaufpreises von CHF 8.5 Mio. Während die Variante operativ wenig komplex ist und rasch umsetzbar wäre, zeigen sich aus Sicht der Gemeinde mehrere strukturelle Schwächen. Der vollständige Verkauf der Fläche führt zu einem unmittelbaren Verlust an Steuerungshoheit über das Grundstück. Es entsteht keine Möglichkeit, zukünftige Nutzungen sozial, ökologisch oder städtebaulich zu lenken. Auch entfällt jegliches Potenzial für langfristige Erträge, da das Areal in Gänze veräussert wird. Finanziell stellt sich die Situation ebenfalls kritisch dar: Die Verkaufserlöse reichen bei Einbezug des Kaufpreises nicht aus, um die Gesamtinvestition zu decken. Damit entsteht kein nachhaltiger Gegenwert für das eingesetzte Kapital. Hinzu kommt, dass kein sozialer oder struktureller Mehrwert für die Gemeinde erzielt wird – es entstehen lediglich 20 Wohneinheiten, ohne Beitrag zur öffentlichen Infrastruktur, Durchmischung oder Versorgung. Unter dem Strich bleibt festzuhalten: Die Variante ist weder aus finanzieller noch aus strategischer Sicht überzeugend. Eine Umsetzung wäre nur bei klar definierter politischer Absicht zu rechtfertigen – etwa im Sinne eines bewussten Ausstiegs aus der Standortentwicklung.



Variante 2.2 – Trotz positiver Kapitalrückflüsse überzeugt die Variante finanziell nicht und weist strukturelle Schwächen auf (2/2)

Nr.	Variante	Kosten (Kauf + Investition)	Nettobarwert inkl. Kaufpreis	Diskontierungssatz	Risiko ¹	Bewertung ²
2.2	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)	CHF 15.5 Mio.	CHF -6.28 Mio.	2 %	Mittel	

Finanzielle Kalkulationen und Einschätzungen von Horváth

Annahme / Kennzahl	Ergebnis	Bemerkung / Bewertung / Fazit
Amortisationsdauer <i>Jahre, die es braucht, bis sich die Investition durch Nettocashflows amortisiert hat (statische Betrachtung ohne Abzinsung)</i>	3 Jahre	Die Amortisation erfolgt durch die vollständige Veräusserung der STWE-Einheiten bis 2030. Das bedeutet eine kurze Kapitalbindungsdauer, was die Liquidität der Gemeinde schnell verbessert. Im Vergleich zu den Mietvarianten, die Jahrzehnte zur Rückführung benötigen, bietet dieses Modell frühzeitige finanzielle Entlastung.
Kapitalisierungsrate <i>Verhältnis des Nettoverkaufserlöses (nach Abzug aller Kosten) zur Investition</i>	-37.3 %	Diese stark negative Kennzahl zeigt die Differenz zwischen Gesamtaufwand (inkl. Kaufpreis) und Verkaufserlös. Sie weist auf eine massive Unterdeckung aus Bilanzsicht hin. Als reines Exit-Modell ist die Kapitalisierungsrate methodisch nur begrenzt aussagekräftig, dennoch wird klar: Die Gemeinde realisiert einen Verlust gegenüber dem investierten Buchwert. Dieses Defizit könnte politisch erklärungsbedürftig sein.
Nettobarwert (NPV) <i>Barwert aller zukünftigen Cashflows inkl. Terminal Value abzüglich sämtlicher Investitionen (Kauf und Folgeinvestitionen)</i>	CHF -6.28 Mio.	Der NPV ist negativ, weil der geplante Verkaufserlös den Gesamtinvestitionsaufwand (inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.) nicht deckt. Trotz der positiven Rückflüsse aus dem STWE-Verkauf bleibt ein strukturelles Finanzierungsdefizit. Nur bei Ausblendung des Kaufpreises ergibt sich ein positiver Teilwert. Der NPV zeigt: Die Gemeinde würde reale Vermögenswerte unter Marktwert veräussern.
Interne Rendite (IRR) bis Verkauf <i>Effektiver Zinssatz, bei dem NPV = 0 wäre</i>	-15.36 %	Die stark negative IRR bestätigt, dass kein Kapitalerhalt erzielt wird. Selbst bei zeitnaher Veräusserung entstehen keine positiven Renditen, sondern dauerhafte Verluste. Für Investoren oder Gemeinden mit knappen Haushalten ist dies ein klares Ausschlusskriterium. Eine Umsetzung wäre allenfalls aus politisch-strategischen oder sozialräumlichen Überlegungen zu rechtfertigen – nicht aus finanziellen.
Break-Even-Verkaufserlös <i>Mindesterlös bei einem Verkauf, der notwendig ist, um die Investitionskosten inkl. Ausgaben vollständig zu decken</i>	CHF 15.5 Mio. total	Der Break-Even entspricht dem Gesamtkapitalbedarf inklusive Kaufpreis. Der geplante Verkaufserlös liegt bei CHF 9.72 Mio. – also rund CHF 5.8 Mio. unter dem Mindestwert. Auch wenn kein operativer Verlust entsteht, bleibt der bilanziell relevante Fehlbetrag bestehen. Diese Lücke müsste politisch gerechtfertigt oder bewusst in Kauf genommen werden.

Anhand Investitionen (CAPEX) inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.

^{1,2}Vgl. Risiko-Bewertungs-Matrix auf Seite 25

Gesamtfazit Horváth

Stärken

Die Variante überzeugt durch kurze Laufzeit, einfache Umsetzbarkeit und sofortige Liquidität. Der komplette Verkauf der STWE-Einheiten bis 2030 schafft frühzeitige Einnahmen, ohne dass laufende Betriebs- oder Instandhaltungskosten entstehen. Der Umbau ist baulich gut machbar, der Planungsaufwand gering. Die Erträge aus dem Verkauf (CHF 9.72 Mio.) liegen über dem reinen Baukostenaufwand – exklusive Kaufpreis ergibt sich ein positiver Kapitalwert. Für die Gemeinde ist dies eine pragmatische Exit-Strategie mit operativem Nutzen.

Schwächen

Unter Einbezug des gesamten Investitionsaufwands inkl. Kaufpreis bleibt das Projekt jedoch wirtschaftlich negativ. Der Nettobarwert liegt bei CHF -6.28 Mio., die interne Rendite bei -15.36 %. Der geplante Verkaufserlös deckt die Gesamtinvestition nicht – es verbleibt ein erheblicher Fehlbetrag. Damit stellt die Variante keine nachhaltige Kapitalverwertung dar. Zudem fehlt dem Modell strategischer Gestaltungsspielraum: Die Fläche ist vollständig veräussert, potenzieller Einfluss auf zukünftige Entwicklungen entfällt und auch der soziale Nutzen ist begrenzt.

Gesamtbewertung

Variante 2.2 erzielt einen kurzfristigen Liquiditätszufluss, ohne Folgekosten oder operative Risiken – das spricht für ihre operative Attraktivität. Doch finanziell bleibt sie unter dem Strich defizitär, wenn der Kaufpreis berücksichtigt wird. Die Gemeinde müsste einen realen Wertverlust hinnehmen. Die Variante eignet sich nur dann als Option, wenn entweder ein hoher strategischer Verkaufsdruck besteht oder der Grundstückswert aus politischen Gründen bewusst nicht monetarisiert werden soll. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Variante nicht empfehlenswert.

Variante 3.1 bietet das grösste städtebauliche Potenzial, ist jedoch mit erheblichen finanziellen Herausforderungen verbunden (1/2)

Nr.	Variante
3.1	Entwicklung (Miete)

Investitionen (CAPEX)	Ø Nettocashflow nach Investition	Nettorendite PwC	Nettobarwert Investition	Bewertung
CHF 23.6 Mio.	TCHF 905 p.a.	-10.5%	CHF 4.88 Mio.	

Detaillierte Variantenkalkulation von PwC

Periode	NPV	Jahr 1-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2026 - 2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner			0	0	0	91	91	91	91	91	91	91	91 Anz. EW
Hauptnutzfläche			3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632 m2
Mieterträge (Soll)			0	0	0	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540	1'089'540 CHF/a
			0	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300 CHF/m2a
Leerstand			0	0	0	217'908	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895	10'895 CHF/a
			0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0% % Soll-Miete
Mieterträge (Ist)	35'274'822	7'343'500	0	0	0	871'632	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645 CHF/a
Betriebskosten			0	0	0	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059	98'059 CHF/a
			0	0	0	27	27	27	27	27	27	27	27 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0% % Soll-Miete
Instandhaltung			0	0	0	21'791	21'791	21'791	32'686	32'686	43'582	43'582	59'925 CHF/a
			0	0	0	6	6	6	9	9	12	12	17 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	5.5% % Soll-Miete
LG-Invest. / CAPEX	25'368'198	23'600'000	2'360'000	10'620'000	10'620'000	0	0	0	0	0	0	0	119'849 CHF/a
			650	2'924	2'924	0	0	0	0	0	0	0	33 CHF/m2a
			10%	45%	45%								% Tot. CAPEX
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.0% % Soll-Miete
Investitionen / Kaufpreis LG		32'100'000	8'500'000										
Liegenschaftskosten	38'661'235	33'004'318	10'860'000	10'620'000	10'620'000	119'849	119'849	119'849	130'745	130'745	141'640	141'640	277'833 CHF/a
			2'990	2'924	2'500	33	33	33	36	36	39	39	77 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	25.5% % Soll-Miete
Nettocashflows	-3'386'413	-25'660'819	-10'860'000	-10'620'000	-10'620'000	751'783	958'795	958'795	947'900	947'900	937'004	937'004	800'812 CHF/a
Nettorendite	-10.5%		-100.0%	-49.4%	-33.1%	2.3%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%	2.5%
Diskontierung			2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%
Net Present Value (NPV) (ohne Kaufpreis)	4'882'069		-2'295'720	-10'049'357	-9'775'939	673'162	835'142	812'395	781'287	760'007	730'809	710'903	21'699'081 CHF
	362												CHF/m2 GSF

Finanzielle Annahmen und Bewertungen von PwC

- Entwicklung eines neuen Gebäudes mit 3'632 m² HNF
- Potenzial: 91 Einwohner (bei Ø 40 m²/EW)
- Mietbeginn: 2029 mit anfänglich 20 % Leerstand, ab 2030: 1 % konstant
- Soll-Mietertrag: CHF 1.09 Mio. p.a. ab 2029 (CHF 300/m²a)
- Total Investitionen (CAPEX): CHF 23.6 Mio.
- Betriebskosten: CHF 98'059 p.a. (~9 % der Sollmiete)
- Instandhaltung: steigend auf CHF 59'925 p.a. (~5.5 % der Sollmiete)
- Barwert der zukünftigen Cashflows ab Jahr 11 (Terminal Value): CHF 21.7 Mio.
- Diskontierungsfaktor: 2.8 %
- Inflationsannahme: 1 % p.a.

Würdigung und kritische Analyse durch Horváth

Variante 3.1 umfasst die Entwicklung eines Neubaus mit 3'632 m² Hauptnutzfläche. Das daraus resultierende Wohnraumangebot entspricht 91 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern – damit würde die Gemeinde einen relevanten Beitrag zur lokalen Wohnraumsicherung leisten. Mit einem Mietbeginn ab 2029, moderatem Leerstand in der Anlaufphase sowie einem marktüblichen Mietpreis von CHF 300/m²a erscheint das Szenario realistisch geplant. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht zeichnen sich stabile Rahmenbedingungen ab: Betriebskosten von 9 % der Sollmiete und gestaffelt steigende Instandhaltungskosten bleiben im marktüblichen Rahmen. Die anfänglichen Investitionen in Höhe von CHF 23.6 Mio. (zzgl. Kaufpreis) sind jedoch substantiell und führen in den ersten Projektjahren zu stark negativen Cashflows. Ab 2029 generiert das Projekt kontinuierlich positive Zahlungsströme. Die hohe bauliche Dichte (AZ 0.38) erlaubt eine effiziente Nutzung der Fläche. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet diese Variante ein klares städtebauliches und wohlpolitisches Signal: Sie schafft zusätzlichen Wohnraum, fördert soziale Durchmischung und stärkt die Siedlungsentwicklung. Allerdings geht dies mit einer langfristigen Kapitalbindung und hohen Vorleistungen einher. Finanzwirtschaftlich ist die Tragfähigkeit daher eng mit stabiler Vermietung und dem Erreichen der geplanten Einnahmen verbunden. Strategisch jedoch eröffnet die Variante den grössten Handlungsspielraum – insbesondere im Vergleich zu den übrigen Varianten.

Berechnungen inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. (PwC-validiert, entspricht Besprechungen mit Verkäuferschaft)

Variante 3.1 überzeugt strategisch und wohnpolitisch, verfehlt aber klar die finanziellen Zielgrössen der Gemeinde Bettingen (2/2)

Nr.	Variante	Kosten (Kauf + Investition)	Nettobarwert inkl. Kaufpreis	Diskontierungssatz	Risiko ¹	Bewertung ²
3.1	Entwicklung (Miete)	CHF 32.1 Mio.	CHF -3.62 Mio.	2.8 %	Hoch	

Finanzielle Kalkulationen und Einschätzungen von Horváth

Annahme / Kennzahl	Ergebnis	Bemerkung / Bewertung / Fazit
Amortisationsdauer <i>Jahre, die es braucht, bis sich die Investition durch Nettocashflows amortisiert hat (statische Betrachtung ohne Abzinsung)</i>	35 Jahre	Die Investition amortisiert sich mit Berücksichtigung des Grundstückskaufs innerhalb von 35 Jahren – dies liegt deutlich über den Zielwerten für öffentliche Projekte (15–25 Jahre). Eine so lange Kapitalbindung schränkt die finanzielle Beweglichkeit der Gemeinde stark ein.
Kapitalisierungsrate <i>Ø Jahresnettocashflow im Verhältnis zur Gesamtinvestition</i>	2.8 %	Die erzielte Kapitalisierungsrate liegt knapp über der Inflationsrate und damit im unteren Bereich akzeptabler Zielwerte. Für Investoren ist dieses Niveau nicht besonders attraktiv, für die Gemeinde jedoch noch vertretbar, sofern die Umsetzung mit politischen Zielsetzungen wie Wohnraumförderung oder Siedlungsentwicklung verknüpft ist.
Nettobarwert (NPV) <i>Barwert aller zukünftigen Cashflows inkl. Terminal Value abzüglich sämtlicher Investitionen (Kauf und Folgeinvestitionen)</i>	CHF -3.62 Mio.	Der negative NPV bei Einrechnung des Grundstückskaufs zeigt, dass aus rein finanzwirtschaftlicher Sicht ein Wertverlust entsteht. Der Barwert aller künftigen Zahlungsflüsse reicht nicht aus, um die Gesamtinvestition (inkl. Kaufpreis) zu rechtfertigen. Zwar zeigt das Projekt bei Verzicht auf den Grundstückskauf einen positiven Substanzwert, dieser ist jedoch stark modellabhängig.
Interne Rendite (IRR) auf 50 Jahre <i>Effektiver Zinssatz, bei dem NPV = 0 wäre</i>	0.76 %	Die interne Verzinsung liegt deutlich unter dem angesetzten Diskontierungssatz von 2.8 %. Dies signalisiert, dass das Projekt selbst bei langer Laufzeit nicht wirtschaftlich attraktiv ist. Für institutionelle Investoren oder eine marktübliche Kapitalverzinsung ist diese Rendite ungenügend. Die Variante ist daher nur unter strategischen Zielsetzungen vertretbar.
Break-Even-Mieteinnahmen pro Jahr <i>Mindesthöhe der jährlichen Mieteinnahmen, um Investitions- und durchschnittliche Liegenschaftskosten in 25 Jahren³ zu decken</i>	CHF 1.43 Mio. p.a.	Die erforderlichen Mindesteinnahmen zur Kostendeckung in 25 Jahren liegen bei rund CHF 1.43 Mio. jährlich. Der geplante Soll-Mietertrag von CHF 1.09 Mio. p.a. deckt diesen Wert nicht, was kaum Spielraum für Leerstände, Kostensteigerungen oder Instandhaltungsrisiken lässt. Dies verdeutlicht die finanzielle Sensitivität der Variante und das strukturelle Defizit.

Gesamtfazit Horváth

Stärken

Variante 3.1 bietet das grösste städtebauliche und wohnpolitische Potenzial aller untersuchten Optionen. Die neu geschaffene Nutzfläche von 3'632 m² ermöglicht Wohnraum für 91 Personen – ein signifikanter Beitrag zur lokalen Wohnraumversorgung. Die bauliche Dichte (AZ 0.38) erlaubt eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche. Die Mieten sind marktgerecht kalkuliert, Betriebskosten und Instandhaltungsaufwand bewegen sich im üblichen Rahmen. Auch aus Sicht der Siedlungsentwicklung leistet die Variante einen positiven Beitrag – insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

Schwächen

Finanzwirtschaftlich ist die Variante herausfordernd. Unter Einrechnung des Grundstückskaufs ergibt sich ein negativer Netto-Barwert von CHF -3.62 Mio., die interne Rendite liegt mit 0.76% deutlich unter dem Diskontierungssatz von 2.8%. Die Amortisationsdauer von 35 Jahren liegt weit über dem Zielkorridor für öffentliche Projekte (15–25 Jahre). Auch die Kapitalisierungsrate (2.8%) bleibt unter marktüblichen Zielwerten. Damit bindet die Variante über Jahrzehnte hinweg erhebliche Mittel bei vergleichsweise geringer Verzinsung. Der Break-Even der jährlichen Mieteinnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren wird nicht erreicht.

Gesamtbewertung

Variante 3.1 kann als langfristige Investition in die strukturelle und soziale Entwicklung der Gemeinde verstanden werden. Sie bietet ein Signal für aktiven Wohnungsbau. Gleichzeitig ist sie aus rein finanzwirtschaftlicher Sicht nicht tragfähig. Die Realisierung erfordert politischen Willen, klare Prioritätensetzung und eine Bereitschaft zur langfristigen Kapitalbindung.

³Gängiger Planungshorizont in der Immobilienwirtschaft

Anhand Investitionen (CAPEX) inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.

^{1,2}Vgl. Risiko-Bewertungs-Matrix auf Seite 25

Variante 3.2 ermöglicht eine hohe Kapitalverwertung durch den Verkauf, birgt aber Risiken bei der langfristigen Nutzungsperspektive (1/2)

Nr.	Variante
3.2	Entwicklung (STWE)

Investitionen (CAPEX)	Verkaufserlös	Nettorendite PwC	Nettobarwert Investition	Bewertung
CHF 33.5 Mio.	CHF 45.4 Mio.	5.2%	CHF 10.4 Mio.	

Detaillierte Variantenrechnung von PwC

Periode	NPV	Jahr 1-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11/ff.
Jahr	2026	2026 - 2035	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036/ff.
Anzahl Bewohner			0	0	0	91	91	91	91	91	91	91	91 Anz. EW
Hauptnutzfläche			3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632	3'632 m2
Verkaufserlös STWE	42'412'688	45'397'500	0	7'263'600	10'895'400	27'238'500	0	0	0	0	0	0	CHF/a
Betriebskosten			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Instandhaltung			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
LG-Invest. / CAPEX	31'979'442	33'500'000	3'350'000	15'075'000	15'075'000	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			922	4'151	4'151	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			10%	45%	45%								% Tot. CAPEX
			0.0%	207.5%	138.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Investitionen / Kaufpreis LG		42'000'000	8'500'000										
Liegenschaftskosten	40'312'776	42'000'000	11'850'000	15'075'000	15'075'000	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
			3'263	4'151	2'500	0	0	0	0	0	0	0	0 CHF/m2a
			0.0%	207.5%	138.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0% % Soll-Miete
Nettocashflows	2'099'912	3'397'500	-11'850'000	-7'811'400	-4'179'600	27'238'500	0	0	0	0	0	0	0 CHF/a
Return on Investment (ROI)	5.2%	8.1%											%
Diskontierung			2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	%
Net Present Value (NPV)	10'433'246		-3'284'314	-7'508'074	-3'938'530	25'164'164	0	0	0	0	0	0	0 CHF
(ohne Kaufpreis)			773										CHF/m2 GSF

Berechnungen inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio. (PwC-validiert, entspricht Besprechungen mit Verkäuferschaft)

Finanzielle Annahmen und Bewertungen von PwC

- Entwicklung des Areals mit 3'632 m² HNF
- Potenzial: 91 Einwohner (bei Ø 40 m²/EW); STWE-Modell (Stockwerkeigentum), vollständiger Abverkauf – keine Leerstände berücksichtigt
- Verkaufsbeginn: 2027 mit gestaffelten Verkäufen bis 2029
- Verkaufserlöse (Soll): CHF 45.4 Mio. über drei Jahre (entspricht CHF 12'500/m²)
- Ziel-Verkaufspreis: CHF 33.5 Mio. (inkl. 20 % Risiko-Gewinnzuschlag)
- Total Investitionen (CAPEX): CHF 33.5 Mio.
- Keine laufenden Betriebs- oder Instandhaltungskosten angesetzt
- Diskontierungsfaktor: 2.0 %
- Inflationsannahme: 1 % p.a.

Würdigung und kritische Analyse durch Horváth

Variante 3.2 sieht den Neubau mit 3'632 m² Hauptnutzfläche und den vollständigen Verkauf der Einheiten im Stockwerkeigentum (STWE) bis 2029 vor. Die erzielbaren Erlöse belaufen sich auf CHF 45.4 Mio., was einem Quadratmeterpreis von CHF 12'500 entspricht. Diese Annahme liegt über dem aktuellen Marktpreisniveau und basiert auf optimistischen Annahmen zur Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber. Leerstände, Marktrisiken oder Preisabschläge sind nicht berücksichtigt. Finanziell zeigt sich ein klares Profil: Die Variante generiert keine laufenden Betriebserträge, sondern zielt auf einen raschen Kapitalrückfluss durch Veräusserung. Mit Investitionskosten von CHF 33.5 Mio. liegt das Szenario im oberen Bereich aller Varianten. Durch die vollständige Veräusserung entsteht ein substanzieller Mittelzufluss. Die Abwesenheit von Folgekosten (z. B. Instandhaltung) reduziert den Verwaltungsaufwand, zugleich entfällt aber jegliche zukünftige Nutzungsmöglichkeit für die Gemeinde. Der strategische Nutzen ist begrenzt: Die Wohnnutzung wird vollständig privatisiert, soziale Steuerungswirkungen entfallen. Insgesamt ist Variante 3.2 eine betont kommerzielle Option mit dem Ziel des unmittelbaren Verkaufs. Sie bietet finanzielle Planbarkeit, aber keinen langfristigen Wohn- oder Gestaltungseffekt. Ihr Erfolg hängt wesentlich vom Erreichen der hohen Preisannahmen ab. Bleibt der Markt hinter den Erwartungen zurück, entstehen spürbare Verluste. Aus strategischer Perspektive ist diese Variante deshalb nur eingeschränkt empfehlenswert.

Variante 3.2 erreicht bei idealen Annahmen positive Kennzahlen, bleibt jedoch stark abhängig vom Marktpreis und der Machbarkeit (2/2)

Nr.	Variante	Kosten (Kauf + Investition)	Nettobarwert inkl. Kaufpreis	Diskontierungssatz	Risiko ¹	Bewertung ²
3.1	Entwicklung (STWE)	CHF 42 Mio.	CHF 1.93 Mio.	2.0 %	Hoch	

Finanzielle Kalkulationen und Einschätzungen von Horváth

Annahme / Kennzahl	Ergebnis	Bemerkung / Bewertung / Fazit
Amortisationsdauer <i>Jahre, die es braucht, bis sich die Investition durch Nettocashflows amortisiert hat (statische Betrachtung ohne Abzinsung)</i>	3 Jahre	Die Investition amortisiert sich innerhalb von drei Jahren durch den vollständigen STWE-Abverkauf – ein sehr kurzer Zeitraum. Diese schnelle Kapitalrückführung ist insbesondere für renditeorientierte Investoren attraktiv. Für die Gemeinde bedeutet dies geringe Kapitalbindung und zügige Liquiditätsfreisetzung.
Kapitalisierungsrate <i>Verhältnis des Nettoverkaufserlöses (nach Abzug aller Kosten) zur Investition</i>	8.1 %	Mit 8.1 % liegt die Kapitalisierungsrate deutlich über marktüblichen Zielgrößen für Wohneigentum (typisch: 3.5 %–5.0 %). Sie unterstreicht die starke wirtschaftliche Hebelwirkung des Modells – allerdings nur bei erfolgreicher Umsetzung des vollständigen Verkaufs zum Zielpreis. Bereits moderate Preisabschläge würden die Kapitalisierungsrate deutlich senken & das Ertragsprofil empfindlich verschlechtern.
Nettobarwert (NPV) <i>Barwert aller zukünftigen Cashflows inkl. Terminal Value abzüglich sämtlicher Investitionen (Kauf und Folgeinvestitionen)</i>	CHF 1.93 Mio.	Der Nettobarwert beträgt CHF 1.93 Mio. – berechnet inklusive Kaufpreis. Damit verbleibt ein positiver Saldo für die Gemeinde, allerdings mit engen Margen. Der NPV hängt stark vom realisierbaren Verkaufspreis ab: Bei einem Zielerlös von CHF 45.4 Mio. ist das Ergebnis positiv, doch bereits Preisabschläge von rund 5–10 % könnten den NPV auf null drücken oder sogar negativ werden lassen.
Interne Rendite (IRR) auf 50 Jahre <i>Effektiver Zinssatz, bei dem NPV = 0 wäre</i>	5.86 %	Mit 5.86 % liegt die IRR über dem Diskontierungssatz von 2 % und zeigt eine wirtschaftlich tragfähige Verwertung. Die Kennzahl ist jedoch sensitiv gegenüber Marktpreisänderungen. Bei einer Verfehlung der geplanten Erlöse sinkt der Wert stark ab – was das Modell riskanter macht als klassische Mietstrategien.
Break-Even-Verkaufserlös <i>Mindesterlös bei einem Verkauf, der notwendig ist, um die Investitionskosten inkl. Ausgaben vollständig zu decken</i>	CHF 42 Mio. total	Die erforderlichen Verkaufserlöse zur Deckung aller Investitionen (CHF 42 Mio.) werden knapp durch die kalkulierten Gesamterlöse (CHF 45.4 Mio.) übertroffen. Der finanzielle Puffer ist jedoch gering – bereits Preisabschläge von 7–10 % würden das Projekt aus dem Gleichgewicht bringen und den positiven Saldo gefährden.

Gesamtfazit Horváth

Stärken
Variante 3.2 ermöglicht eine rasche Kapitalverwertung mit hohen Verkaufserlösen bei kurzer Amortisationsdauer. Die Umsetzung ist technisch machbar kann aber Genehmigungsverfahren beinhalten. Der Wegfall von Betriebs- und Instandhaltungskosten vereinfacht die Projektstruktur. Die hohe Kapitalisierungsrate (8.1 %) und der positive Nettobarwert (CHF 1.93 Mio.) unterstreichen das wirtschaftliche Potenzial – vorausgesetzt, der Zielverkaufspreis wird erreicht. Das Modell eignet sich vor allem für renditeorientierte Investoren mit Fokus auf Liquiditätsrückflüsse und professionellem Projektmanagement mit Bauexpertise.

Schwächen
Das Szenario ist rein auf kurzfristige Verwertung angelegt und bietet keine langfristige Nutzungsperspektive für die Gemeinde. Die Finanzierbarkeit hängt stark vom Marktumfeld ab: Preisabschläge von 5–10 % können den Nettobarwert auf null drücken. Es besteht keine Absicherung durch laufende Erträge. Die Kontrolle über das Areal geht nach dem Verkauf vollständig verloren – städtebauliche, soziale oder strategische Ziele können nicht mehr verfolgt werden. Das Risiko liegt bei der Marktunsicherheit sowie in der geringen strateg. Wirkung für die Gemeinde.

Gesamtbewertung
Variante 3.2 bietet kurzfristig eine valide Wirtschaftlichkeit, ist aber mit erheblichen strategischen Nachteilen verbunden. Die Gemeinde profitiert einmalig von einem möglichen Verkaufserlös, verliert jedoch dauerhaft die Nutzungshoheit über das Areal. Die Tragfähigkeit hängt wesentlich vom erzielbaren Preisniveau ab – schon moderate Abweichungen gefährden das Ergebnis. Der Break-Even wird mit dem Verlauf der letzten Einheiten erzielt. Die Variante eignet sich daher nicht als gemeinwohlorientierte Lösung, sondern allenfalls als Liquiditätsstrategie.

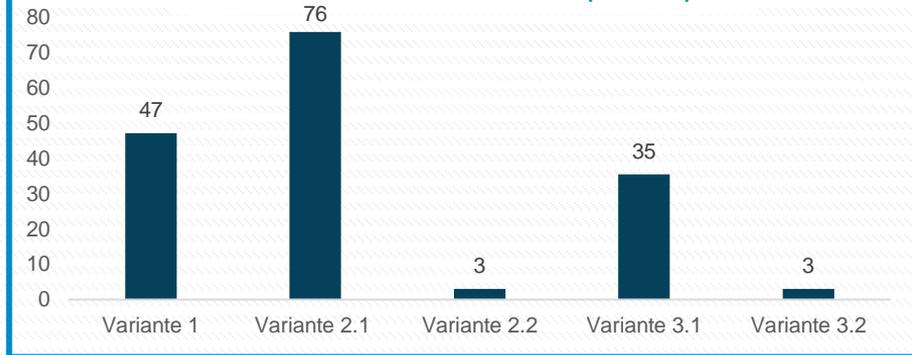
 Anhand Investitionen (CAPEX) inkl. Kaufpreis von CHF 8.5 Mio.

^{1,2}Vgl. Risiko-Bewertungs-Matrix auf Seite 25

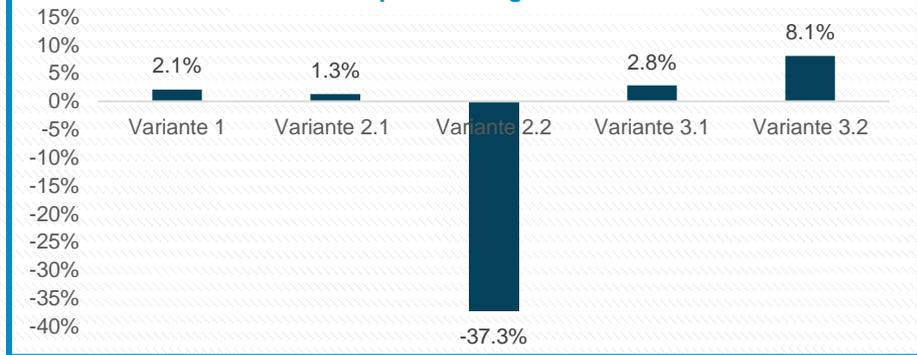


Auf Basis der Kennzahlen zu Rendite, Amortisation und Kapitalwert stellt Variante 3.2 die wirtschaftlich profitabelste Investition dar (1/2)

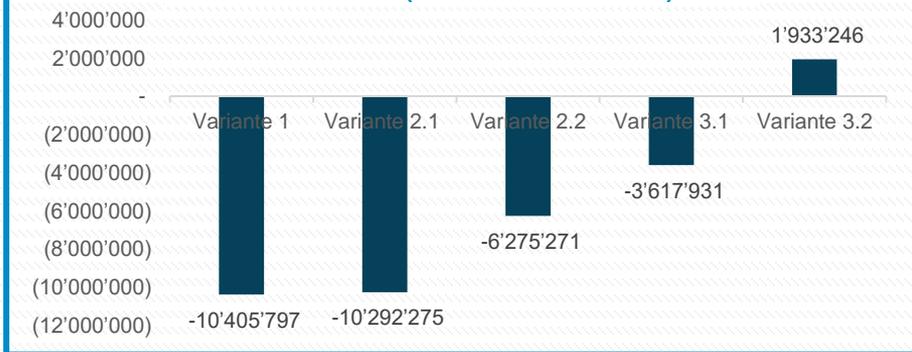
Amortisationsdauer in Jahren (statisch)



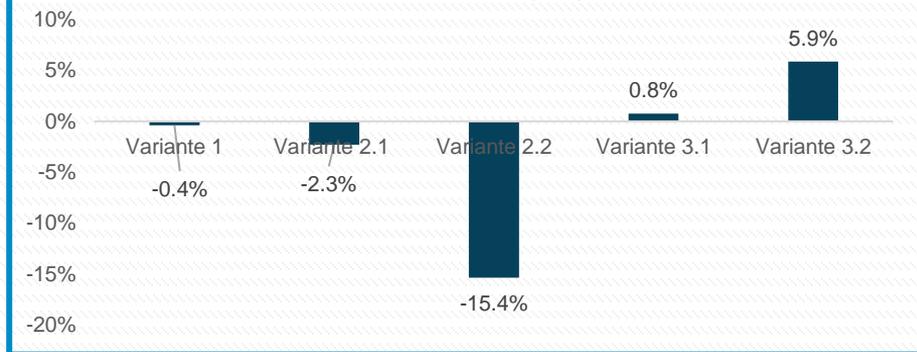
Kapitalisierungsrate



Nettobarwert (inkl. Grundstückskauf)



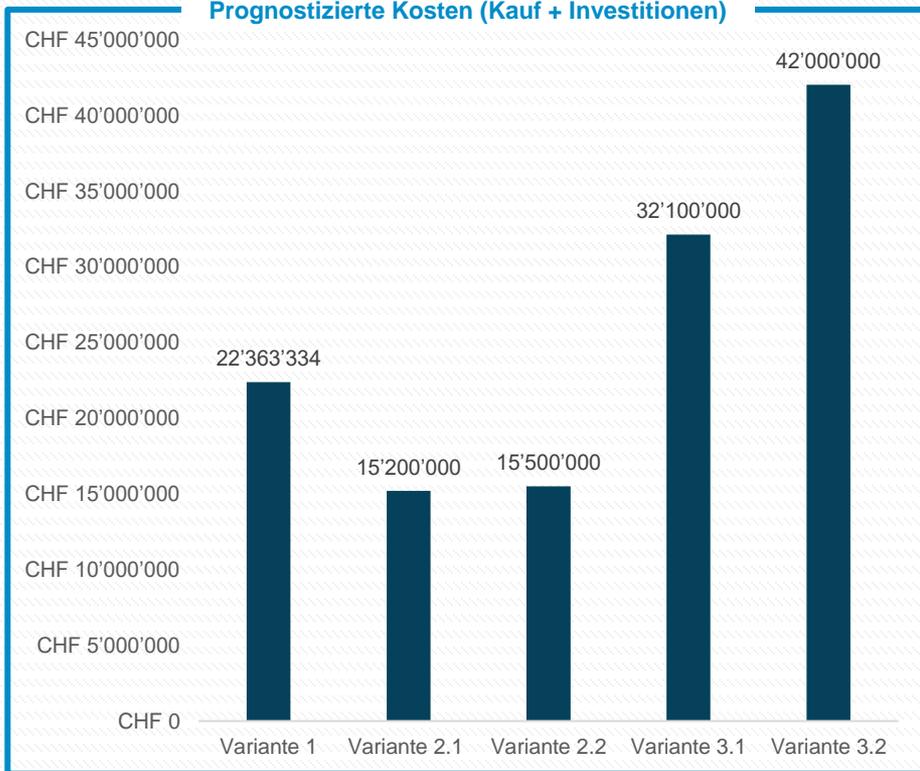
Interne Rendite (IRR)



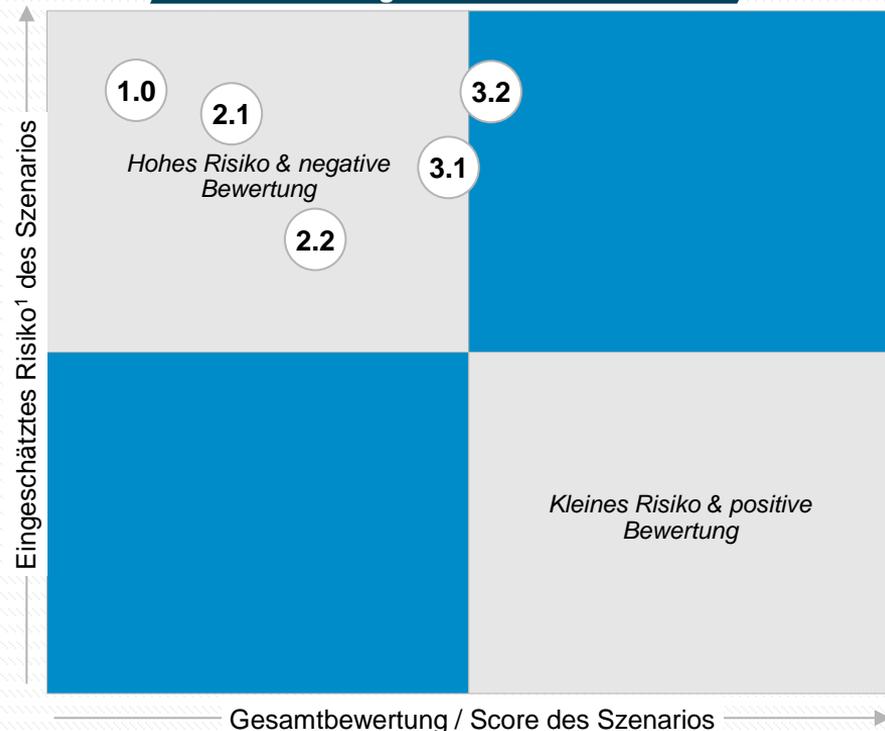


Die Rolle als Entwicklerin mit extrem hohem Investitionsvolumen macht Variante 3.2 aus Sicht der Gemeinde trotzdem wenig geeignet (2/2)

Prognostizierte Kosten (Kauf + Investitionen)



Risiko-Bewertungs-Matrix für die Szenarien



¹Die Risikoeinschätzung berücksichtigt sowohl quantitative als auch qualitative Faktoren



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08



Die Überführung der Investitionsoptionen in die Gemeindefinanzen ist zentral für die Beurteilung der Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit

GEMEINDE
BETTINGEN



Bilanz

Beurteilung der Auswirkungen auf die Aktiv- und Passivseite der Gemeinde – etwa durch den Erwerb des Grundstücks, Investitionen in Bestands- oder Neubauten sowie mögliche Verschuldung.

Erfolgsrechnung

Erfassung der laufenden betrieblichen Aufwände und Erträge, inklusive Unterhaltskosten, Zinskosten, Abschreibungen und möglicher Miet- oder Verkaufserlöse.

Geldflussrechnung

Darstellung der investitionsbedingten Zahlungsflüsse – von der Mittelverwendung bis zu den Finanzierungsquellen – und ihrer Wirkung auf die Liquidität der Gemeinde Bettingen.

Steuern

Abschätzung der kurz- und mittelfristigen Auswirkungen auf die Steuerbelastung der Bevölkerung, abhängig vom resultierenden Finanzierungsbedarf oder möglichen finanziellen Entlastungen.

Die finanzielle Analyse schafft Transparenz über die Auswirkungen der Investitionsvarianten

und unterstützt den Souverän bei einer tragfähigen und zukunftsorientierten Entscheidung.

Anmerkung zur angenommenen Fremdfinanzierung (gilt für alle Varianten):

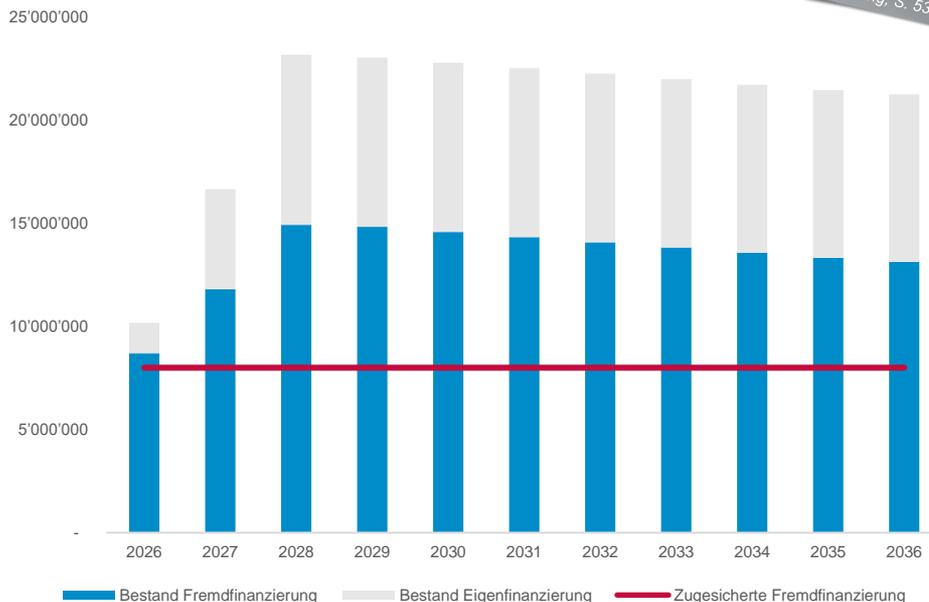
Es wird für die Modellierung exemplarisch davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Investitionen jeweils zur Hälfte eigen- und fremdfinanziert werden. Für diese zusätzliche, über die zugesicherten CHF 8 Mio. hinausgehende Fremdfinanzierung, besteht noch keinerlei Zusage durch ein Kreditinstitut. Angesichts der ungenügenden Renditeerwartung kann nicht damit gerechnet werden, dass diese Fremdfinanzierung gesichert werden kann.

Variante 1.0 belastet die Bilanz durch strukturelle Verschuldung und führt in der Erfolgsrechnung zu einem dauerhaften Defizit (1/2)

Nr.	Variante
1.0	Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen

Eigenkapital	Fremdkapital	Finanzierungsquote ¹	Ø Bankzinsen	Ø zusätzliche Nettosteuern
CHF 7.6 Mio.	CHF 14.9 Mio.	(MCHF 8) + 50%	CHF 268'000	CHF 47'500

Veränderung Fremd- und Eigenfinanzierung



Beschreibung der Auswirkungen auf die Bilanz

Die Umsetzung von Variante 1.0 hat tiefgreifende Auswirkungen auf die Gemeindebilanz von Bettingen. Bereits 2026 werden mit dem Kauf des Grundstücks (CHF 8.6 Mio.) und ersten Planungs- und Baukosten die Weichen gestellt. In Summe wird bis 2028 ein neuer Vermögenswert im Finanzvermögen aktiviert – bestehend aus Grundstück und Bauprojekt im Umfang von über CHF 22 Mio. Damit steigt die Bilanzsumme sprunghaft an. Gleichzeitig wird die Annahme getroffen, dass die Finanzierung der Folgeinvestition zu 50 % über Fremdkapital finanziert wird. Die Gemeinde ist bis 2028 auf Kredite in Höhe von rund CHF 15 Mio. angewiesen – CHF 8 Mio. durch einen zugesicherten Kredit, bezüglich der Differenz von CHF 7 Mio. ist noch keine weitere Fremdfinanzierung (durch Banken oder Kanton) gesichert. Auch langfristig bleibt die Schuldenlast bestehen: Trotz jährlich eingeplanter Amortisationen bleibt der ausstehende Kredit bis ins Jahr 2036 mit CHF 13.1 Mio. nahezu unverändert hoch. Für eine kleine Gemeinde wie Bettingen bedeutet dies eine strukturelle Verschiebung der Bilanzkennzahlen, bei der das Eigenkapital zunehmend durch Fremdfinanzierung überlagert wird. In dieser Situation wären unvorhergesehene Ausgaben oder parallele Projekte nur durch weitere Verschuldung oder externe Beiträge finanzierbar. Die Variante 1 belastet somit die finanzielle Bewegungsfreiheit der Gemeinde Bettingen über Jahrzehnte hinaus und verschiebt den finanziellen Handlungsspielraum erheblich in die Zukunft.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Variante 1.0 schlägt sich in der Erfolgsrechnung ab 2029 durch die Aufnahme des Mietbetriebs nieder. Die geplanten langfristigen jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von CHF 564'000 stellen zwar eine stabile Einnahmequelle dar, reichen jedoch nicht aus, um die laufenden Kosten vollständig zu decken. Neben den Betriebskosten (CHF 51'300 p.a.) und gestaffelten Instandhaltungskosten (bis CHF 34'200) fallen insbesondere Zinskosten (durchschnittlich CHF 280'000 p.a.) sowie kalkulatorische Abschreibungen (CHF 462'000 p.a.) an. Daraus resultiert ein dauerhaft negativer Ergebnisbeitrag von rund CHF 200'000 pro Jahr. Für die Erfolgsrechnung bedeutet das: Die neu geschaffene Immobilie operiert dauerhaft defizitär. Auch mit Berücksichtigung der jährlichen Netto-Steuererinnahmen aus den 48 neuen Einwohnern (geschätzt: CHF 47'500 p.a. nach Abzug der Mehrausgaben) bleibt die Liegenschaft ein Zuschussprojekt. Für die Gemeinde Bettingen hat das zwei Konsequenzen: Erstens wird die Tragfähigkeit der Erfolgsrechnung belastet, was mittelfristig zu Budgetkonflikten führen kann – z. B. bei freiwilligen Leistungen, Investitionen oder Rückstellungen. Zweitens werden andere Entwicklungsziele (z. B. Schulraum, Infrastruktur oder Klimainvestitionen) verdrängt. Im Ergebnis wird ein sozialpolitisches Ziel – nämlich die Bereitstellung von Wohnraum – durch eine dauerhafte operative Unterdeckung erkauft.

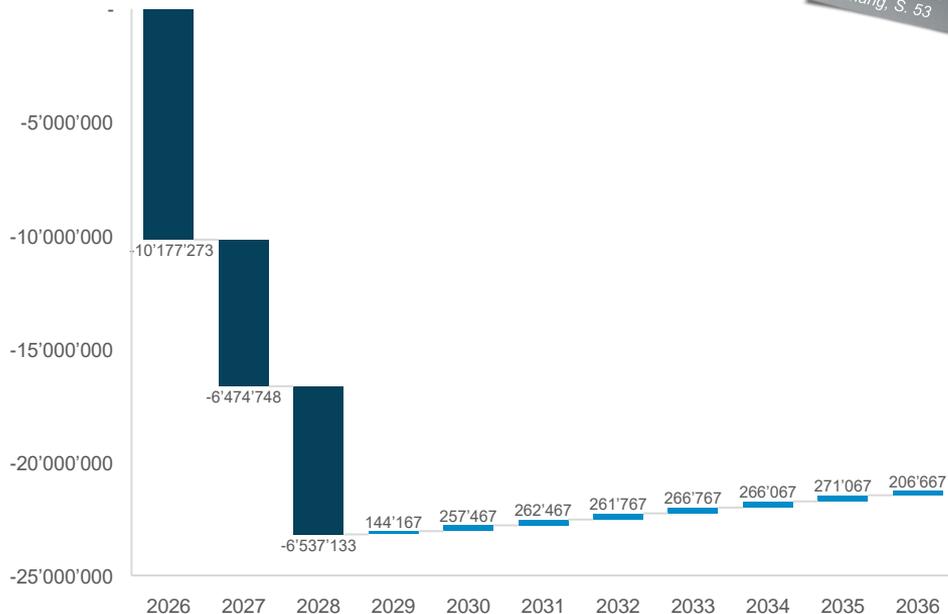
¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41

Variante 1.0 führt zu erheblichen Liquiditätsbelastungen und dauerhaft eingeschränkten finanziellen Handlungsspielräumen der Gemeinde (2/2)

Nr.	Variante	Investition 26–28	Ø operativer CF ab 29	Payback statisch ¹	Bewertung
1.0	Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen	CHF 22.5 Mio.	TCHF 249	90 Jahre	

Geldfluss aus Immobiliengeschäft

Kalkulationen im Anhang, S. 53



Beschreibung der Auswirkungen auf die Geldflussrechnung

Die Analyse der Geldflüsse offenbart den wohl kritischsten Aspekt der Variante 1.0: Die Liquiditätslage der Gemeinde wird durch den Investitionsplan der Jahre 2026 bis 2028 stark strapaziert. In diesem Zeitraum fließen über CHF 22 Mio. ab – der grösste Teil davon aus Investitionsausgaben für Grundstück und Bauprojekt. Hinzu kommen laufende Kosten für die Zinsen auf dem aufgenommenen Fremdkapital.

Die operative Tätigkeit ab 2029 – also laufende Einnahmen aus dem Steuerhaushalt und auch aus Mieteinnahmen – ist mit rund TCHF 250 pro Jahr zu klein, um die Verschuldung in nützlicher Frist zurückzuführen.

Für die Gemeinde Bettingen bedeutet das: Auch wenn die Zahlungsfähigkeit kurzfristig technisch aufrechterhalten wird, entsteht kein echter finanzieller Spielraum. Neue Investitionen, etwa in Bildung, Mobilität oder Energieeffizienz, wären in den Folgejahren nur bei gleichzeitiger Einsparung an anderer Stelle möglich. Die hohe Investitionsintensität der Variante 1 bindet somit nicht nur Mittel, sondern auch zukünftige Optionen der Gemeinde – mit langfristigen Konsequenzen für strategische Planungsfreiheit.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Steuern und Gesamtfazit

Die steuerliche Wirkung der Variante 1.0 bleibt trotz zusätzlicher 48 Einwohner begrenzt. Ab 2029 erhöhen sich die jährlichen Netto-Steuererträge um etwa CHF 47'500. Das ist ein positiver Effekt, jedoch angesichts der Kapitalbindung von über CHF 22 Mio. marginal. Damit trägt die steuerliche Entlastung nur minimal zur Refinanzierung bei – sie verbessert die Tragfähigkeit des Projekts nicht substantiell. In der Gesamtbetrachtung wird deutlich: Variante 1.0 verfolgt ein wohnpolitisch legitimes Ziel – die Schaffung von Wohnraum – ist aber mit hohen finanziellen Risiken verbunden. Die Bilanz zeigt eine langfristige Verschuldung, die Erfolgsrechnung ein strukturelles Defizit, und der Cashflow bleibt über den Betrachtungszeitraum negativ. Die daraus resultierende Belastung für die Gemeinde Bettingen ist erheblich und lässt sich nur rechtfertigen, wenn politische Mehrheiten bereit sind, diese Investition aus übergeordneten sozialen oder strategischen Gründen zu tragen. Zudem ist zu betonen, dass die Bankfinanzierung der Folgeinvestitionen unrealistisch sein dürfte, da das Projekt keine ausreichende Rentabilität aufweist. Für den Souverän bedeutet das: Eine Umsetzung von Variante 1 ist unter den bestehenden Rahmenbedingungen nicht tragfähig. Ohne Einsparungen an anderer Stelle würde die Gemeinde auf Jahrzehnte in ihren finanziellen Spielräumen eingeschränkt. Der Entscheid für diese Variante wäre daher kein rein finanzieller, sondern ein politischer Entscheid mit langfristiger Tragweite.

¹Die Differenz zur berechneten Payback-Dauer auf Seite 15 kommt zustande, weil in der ganzheitlichen Betrachtung auch die Zinskosten für das Fremdkapital sowie die Effekte aus zus. Steuereinnahmen sowie Zusatzkosten pro Einwohner enthalten sind.

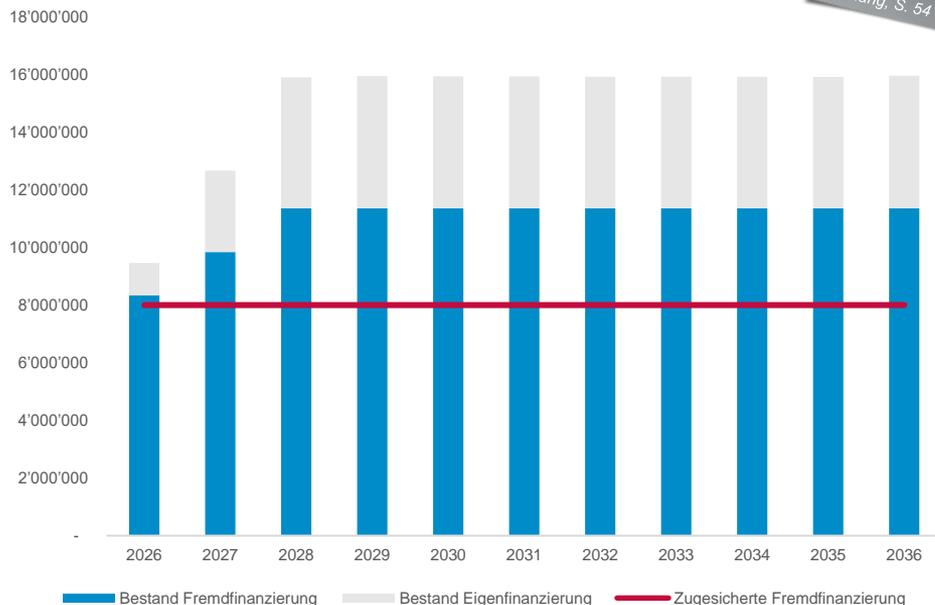


Variante 2.1 führt zu einer langfristigen Verschuldung und einer strukturellen Unterdeckung in der Erfolgsrechnung (1/2)

Nr.	Variante
2.1	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)

Eigenkapital	Fremdkapital	Finanzierungsquote ¹	Ø Bankzinsen	Ø zusätzliche Nettosteuern
CHF 3.9 Mio.	CHF 11.4 Mio.	(MCHF 8) + 50%	CHF 219'000	CHF 20'250

Veränderung Fremd- und Eigenfinanzierung



Beschreibung der Auswirkungen auf die Bilanz

Die Umsetzung der Variante 2.1 führt ab 2026 zu einer klaren Erweiterung der Bilanzsumme infolge der aktivierten Investitionen in Höhe von rund CHF 9.3 Mio. Die Erhöhung des Vermögens erfolgt in Form eines Projektwerts (Bauprojekt), der sich bis 2028 auf CHF 6.7 Mio. akkumuliert. Gleichzeitig steigt das Fremdkapital signifikant an. Annahme: Die Gemeinde finanziert rund die Hälfte der Folgeinvestitionen über Fremdmittel, wodurch der Bankkredit per Ende 2028 bei CHF 11.4 Mio. liegt – CHF 8 Mio. durch einen zugesicherten Kredit, bezüglich der Differenz von CHF 3.4 Mio. ist noch keine weitere Fremdfinanzierung (durch Banken oder Kanton) gesichert. Dies entspricht einer langfristigen Verschuldung, die über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg nicht amortisiert wird. Diese Struktur verschiebt die Finanzierungsbasis der Gemeinde und reduziert die Eigenkapitalquote dauerhaft.

Die flüssigen Mittel sinken im Zeitraum 2026–2028 kontinuierlich um über CHF 4.5 Mio. und verbleiben langfristig unter dem Ausgangsniveau. Selbst im Jahr 2036 liegt der kumulierte Free Cashflow noch rund CHF 4.6 Mio. tiefer als zu Beginn – ein Hinweis auf strukturell erhöhte Kapitalbindung, die die Finanzautonomie der Gemeinde Bettingen einschränkt. Die langfristige Tragbarkeit hängt somit stark von der operativen Rentabilität ab.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Ab dem Jahr 2030 generiert die umgebaute Liegenschaft Mieteinnahmen in Höhe von rund CHF 240'000 jährlich. Demgegenüber stehen jährliche Betriebskosten (CHF 21'870), ansteigende Instandhaltungskosten (bis zu CHF 19'440 im Jahr 2036) sowie Zinsbelastungen auf dem Kredit (konstant CHF 227'000). Zusätzlich werden kalkulatorische Abschreibungen von CHF 223'000 p.a. angesetzt. Daraus ergibt sich über die gesamte Laufzeit hinweg ein negativer Ergebnisbeitrag von durchschnittlich über CHF 225'000 pro Jahr. Auch unter Berücksichtigung der geschätzten zusätzlichen Netto-Steuererinnahmen aus der neuen Wohnbevölkerung (CHF 20'250 p.a.) verbleibt ein strukturelles Defizit. Die Immobilie operiert somit dauerhaft unter der Rentabilitätsschwelle. Für die Erfolgsrechnung der Gemeinde bedeutet dies eine jährliche Belastung, die keine Eigenfinanzierung der Investition erlaubt. Diese Situation ist insofern kritisch, als dass das Projekt keine Spielräume für künftige Mehrausgaben lässt und mögliche Investitionen in andere Gemeindebereiche verdrängen könnte. Eine strukturelle Querfinanzierung durch den Gesamthaushalt wäre notwendig. Um das entstehende Defizit auszugleichen, müssten entweder gezielte Mittelumschichtungen innerhalb des Gemeindehaushalts erfolgen, Einsparungen in anderen Aufgabenbereichen realisiert oder aber zusätzliche Einnahmequellen erschlossen werden. Letzteres könnte – je nach finanzieller Gesamtlage – auch eine moderate Anpassung des Steuerfusses erforderlich machen.

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41

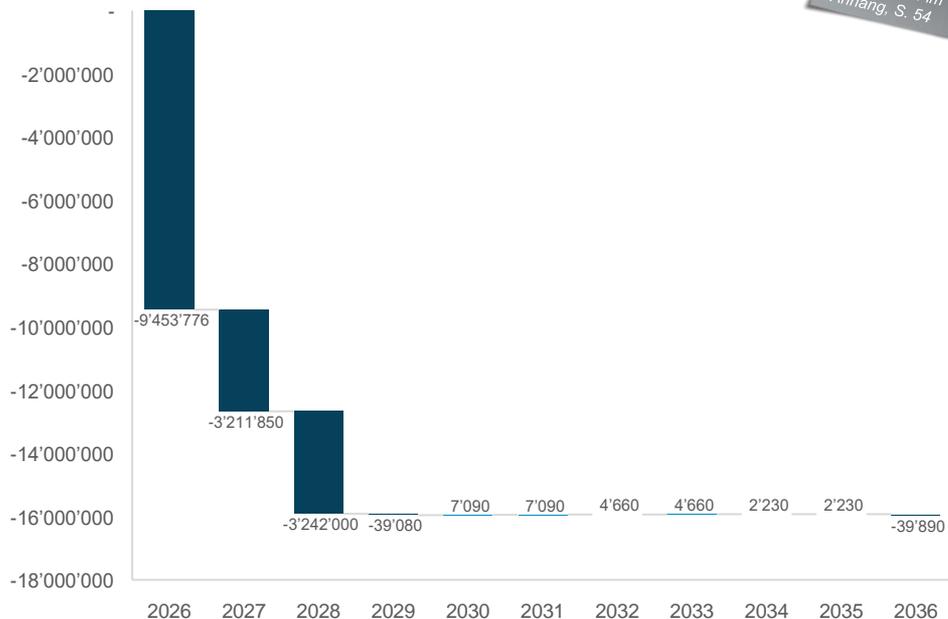


Variante 2.1 führt zu einer schwach belastbaren Liquiditätslage und erzielt trotz Steuereinnahmen keine finanzielle Entlastung (2/2)

Nr.	Variante	Investition 26–28	Ø operativer CF ab 29	Payback statisch ¹	Bewertung
2.1	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)	CHF 15.3 Mio.	TCHF -2	n/a	

Geldfluss aus Immobiliengeschäft

Kalkulationen im Anhang, S. 54



Beschreibung der Auswirkungen auf die Geldflussrechnung

Die Cashflow-Betrachtung zeigt eine stabile, aber enge Liquiditätslage: In den Jahren 2026 bis 2028 fallen Investitionsausgaben von über CHF 15.3 Mio. an, die über Kredite von insgesamt CHF 11.4 Mio. finanziert werden. Zwar gelingt es damit, die Zahlungsfähigkeit formal zu wahren, jedoch auf Kosten eines massiv erhöhten Kreditvolumens.

Die operativen Cashflows bleiben in den ersten Folgejahren marginal positiv (zwischen CHF 2'000 und CHF 7'000 p.a.), im langjährigen Durchschnitt aber sogar leicht negativ – ein sehr knappes Liquiditätspolster, das wenig Robustheit gegenüber unvorhergesehenen Ausgaben bietet. Die Immobilie erarbeitet keine eigenen Mittel zur Schuldentilgung – das Modell setzt auf Stillstand im Kreditvolumen.

Das bedeutet konkret: Ohne externe Zuschüsse (z. B. Subventionen, Fördermittel) entstehen keine zusätzlichen Handlungsspielräume. Die Bilanz bleibt passiv belastet, ohne dass operative Überschüsse generiert werden. Das steigert das Risiko struktureller Engpässe im Gemeindebudget. Die hohen Investitionen am Anfang werden nicht durch spätere Einnahmen ausgeglichen. Es gibt keine Rückflüsse durch Verkäufe, und die Schulden bleiben bestehen.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Steuern und Gesamtfazit

Variante 2.1 trägt durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu einer leichten Erhöhung der Netto-Steuererträge bei – geschätzt CHF 20'250 jährlich. Im Vergleich zum Investitionsvolumen ist dieser fiskalische Effekt jedoch sehr begrenzt. Die neue Wohnbevölkerung (nur rund 20 Personen) generiert also nur einen kleinen Beitrag zur Kompensation der jährlich negativen Ergebnisbeiträge. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet diese Variante eine klassische Zielkonflikt-Situation: Sie erfüllt wohnpolitische Anforderungen und ermöglicht moderate Mietpreise, aber auf Kosten der finanziellen Tragfähigkeit. Die Variante verursacht über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ein strukturelles Defizit, sowohl in der Erfolgs- als auch in der Geldflussrechnung. Gleichzeitig bindet sie Kapital und erhöht die Abhängigkeit von Fremdfinanzierung ohne einen klaren strategischen Mehrwert. Die Umsetzung wäre daher aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur dann vertretbar, wenn sich zusätzliche Fördermittel erschliessen lassen oder wenn die Immobilie Teil eines übergeordneten wohnpolitischen Programms wäre. Ohne ergänzende Finanzierung bleibt die Tragfähigkeit fraglich – mit entsprechenden Risiken für zukünftige Budgets, Investitionen und Gemeindeleistungen. Zudem ist zu betonen, dass die Bankfinanzierung der Folgeinvestitionen erschwert sein dürfte, da das Projekt keine ausreichende Rentabilität aufweist und somit nicht den üblichen Anforderungen für eine kreditbasierte Finanzierung entspricht.

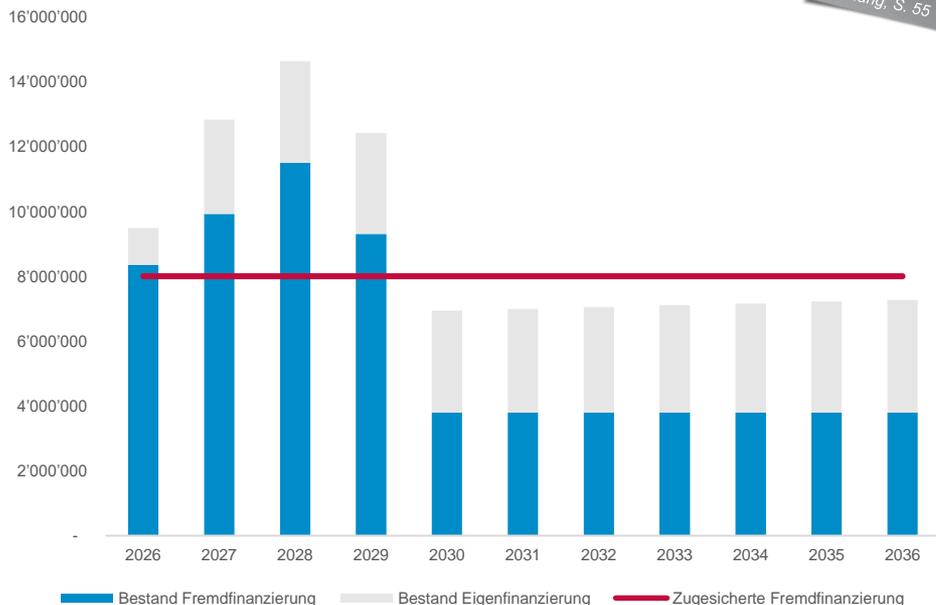
¹Die Differenz zur berechneten Payback-Dauer auf Seite 17 kommt zustande, weil in der ganzheitlichen Betrachtung auch die Zinskosten für das Fremdkapital sowie die Effekte aus zus. Steuereinnahmen sowie Zusatzkosten pro Einwohner enthalten sind.

Variante 2.2 entlastet kurzfristig durch Verkäufe, belastet jedoch Bilanz und Erfolgsrechnung langfristig mit strukturellem Defizit (1/2)

Nr.	Variante
2.2	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)

Eigenkapital	Fremdkapital	Finanzierungsquote ¹	Ø Bankzinsen	Ø zusätzliche Nettosteuern
CHF 4.1 Mio.	CHF 11.5 Mio.	(MCHF 8) + 50%	CHF 119'000	CHF 20'250

Veränderung Fremd- und Eigenfinanzierung



Beschreibung der Auswirkungen auf die Bilanz

Die Umsetzung der Variante 2.2 führt ab 2026 zu einem sofortigen Anstieg des bilanziellen Vermögens infolge der Aktivierung von Liegenschaften (Land: CHF 8.6 Mio.; Bauprojekt: bis CHF 7 Mio.). Die Folgeinvestitionen würden durch eine 50%ige Fremdfinanzierung gedeckt (Annahme). Bereits in den Jahren 2026 bis 2028 wird ein Kreditvolumen von CHF 11.5 Mio. aufgebaut, CHF 8 Mio. durch einen zugesicherten Kredit, bezüglich der Differenz von CHF 3.5 Mio. ist keine weitere Fremdfinanzierung (durch Banken oder Kanton) gesichert. Der Verkaufserlös der Stockwerkeigentumswohnungen in den Jahren 2028 bis 2030 in Höhe von CHF 9.72 Mio. ermöglicht eine rasche Amortisation des Kredits, insbesondere in den Jahren 2029 und 2030 mit Rückzahlungen von CHF 7.7 Mio., wodurch sich der ausstehende Kredit auf CHF 3.8 Mio. reduziert. Dieser Betrag bleibt jedoch langfristig bestehen und führt zu einer dauerhaften Verschuldung. Die Liquidität bleibt dauerhaft unter dem Ausgangsniveau (2026–2036: kumulativ CHF -3.47 Mio.). Die Bilanzstruktur bleibt angespannt und es werden keine Mittel für andere Investitionen generiert. Für die Gemeinde Bettingen bedeutet das eine kurzfristige Aktivierung von Substanz, aber ohne langfristige Entlastung der Passivseite. Zwar wird das Kreditrisiko im mittleren Horizont reduziert, gleichzeitig bleiben keine Puffer bestehen, was zukünftige Investitionsentscheidungen einschränken kann. Die Bilanz bleibt somit durchgängig auf einem angespannten Niveau, ohne echte Spielräume aufzubauen.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Die finanzielle Performance der Variante 2.2 wird massgeblich durch den einmaligen Verkauf von STWE-Einheiten zwischen 2028 und 2030 beeinflusst. Die Verkaufserlöse summieren sich auf über CHF 9.7 Mio. und entlasten die Erfolgsrechnung temporär. Gleichzeitig führen prognostizierte Maklergebühren und Marketingkosten/Verkaufsförderungen zu Aufwänden von rund CHF 224'000. Hinzu kommen über den gesamten Betrachtungszeitraum laufende Zinsaufwendungen (durchschnittlich CHF 119'409 p.a.) sowie hohe kalkulatorische Abschreibungen in Höhe von CHF 5.9 Mio. im Jahr 2030. Diese Wertberichtigung entspricht einem Impairment, da Anlagen im Finanzvermögen zum Verkehrswert bilanziert werden müssen und durch den Verkauf ein Verlust entsteht. Diese Wertberichtigung, respektive ausserordentlicher Aufwand, führt zu einem erheblichen einmaligen Defizit in der Erfolgsrechnung (2030: CHF -6.1 Mio.), welches bilanziell wirksam ist. Danach verbleibt ein strukturelles Defizit von jährlich CHF 55'750, das trotz zusätzlicher Netto-Steuereinnahmen aus der Wohnnutzung (geschätzt CHF 20'250 p.a.) bestehen bleibt. Für die Erfolgsrechnung der Gemeinde Bettingen resultiert damit ein zweigeteiltes Bild: Kurzfristig wird durch Verkaufserlöse ein positiver Ergebnisbeitrag generiert, langfristig bleibt jedoch ein dauerhafter negativer Saldo bestehen. Ohne ergänzende Zuschüsse oder eine signifikante Erhöhung der Steuerbasis verbleibt das Projekt auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht ein Zuschussmodell.

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41

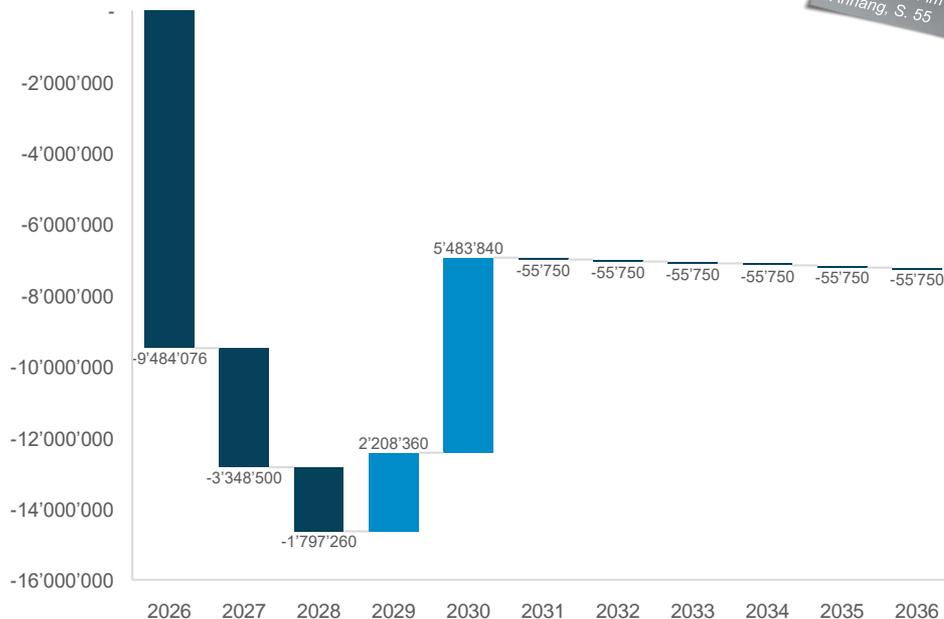


Variante 2.2 führt zu kurzfristiger Liquiditätsentlastung, bleibt aber strukturell defizitär und finanziell nicht tragfähig (2/2)

Nr.	Variante
2.2	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)

Investition 26–28	Erlös aus Verkauf	Payback statisch ¹	Bewertung
CHF 15.6 Mio.	CHF 9.7 Mio	n/a	

Geldfluss aus Immobiliengeschäft



Beschreibung der Auswirkungen auf die Geldflussrechnung

Die Cashflow-Betrachtung zeigt eine klare Belastung in der Frühphase des Projekts: In den Jahren 2026 bis 2028 werden rund CHF 15.6 Mio. investiert – und gleichzeitig Fremdkapital von CHF 11.5 Mio. aufgenommen. Die Verkaufserlöse von CHF 1.62 Mio. (2028), CHF 2.43 Mio. (2029) und CHF 5.67 Mio. (2030) kompensieren die Investitionen zu einem gewissen Teil, führen jedoch nicht zu einem nachhaltigen Liquiditätszuwachs. Zusammen mit dem zu erwartenden Aufwand für die Verkaufsförderung und Vermarktung resultiert ein deutliches Minusgeschäft.

In den Folgejahren ab 2031 bleibt der operative Cashflow durch die Zinsbelastung negativ, eine Rückführung des Fremdkapitals ist nicht möglich. Die fehlende operative Tragfähigkeit führt zu einem strukturellen Defizit.

Die Gemeinde Bettingen bleibt dauerhaft mit einer negativen Nettoliquidität zurück – ohne realen Spielraum für andere Projekte. Eine strategische Steuerung der Mittel ist nicht möglich, da Erlöse gebunden und laufende Einnahmen unzureichend sind. Dies kann bei exogenen Schocks (z. B. Zinserhöhungen) zu finanziellen Engpässen führen.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Steuern und Gesamtfazit

Variante 2.2 generiert keine neuen Mietwohnungen, sondern setzt auf einen vollständigen Abverkauf von Stockwerkeigentum (STWE). Nichtsdestotrotz liefert auch diese Variante Steuereinnahmen. Die angenommenen 20 neuen Einwohnerinnen und Einwohner bringen zusätzliche Netto-Steuererinnahmen von rund CHF 20'250 pro Jahr, was im Vergleich zum Projektvolumen marginal ist. Insgesamt erfüllt Variante 2.2 inhaltlich eher ein renditeorientiertes Ziel – das Projekt generiert kurzfristige Rückflüsse, ohne längerfristige soziale oder finanzielle Mehrwerte. Die Gemeinde Bettingen bleibt über den gesamten Zeitraum mit einem operativen Fehlbetrag zurück. Da der operative Cashflow dauerhaft negativ bleibt, wird kein nachhaltiger Finanzierungsbeitrag zur Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben geleistet. Strategisch gesehen reduziert die Variante die Handlungsfreiheit der Gemeinde deutlich: Weder werden tragfähige Mieterträge generiert, noch entstehen strukturelle Steuergewinne. Das Projekt ist damit aus Sicht der Gesamtrechnung nicht tragbar. Als isolierte Massnahme bleibt die Variante finanziell schwach und bietet dem Souverän wenig Anreize für eine Umsetzung im heutigen finanziellen Kontext der Gemeinde. Auch dürfte die Bankfinanzierung der Folgeinvestitionen erschwert sein, da das Projekt keine ausreichende Rentabilität aufweist und somit nicht den üblichen Anforderungen einer Finanzierung entspricht.

¹Die Differenz zur berechneten Payback-Dauer auf Seite 19 kommt zustande, weil in der ganzheitlichen Betrachtung auch die Zinskosten für das Fremdkapital sowie die Effekte aus zus. Steuereinnahmen sowie Zusatzkosten pro Einwohner enthalten sind.

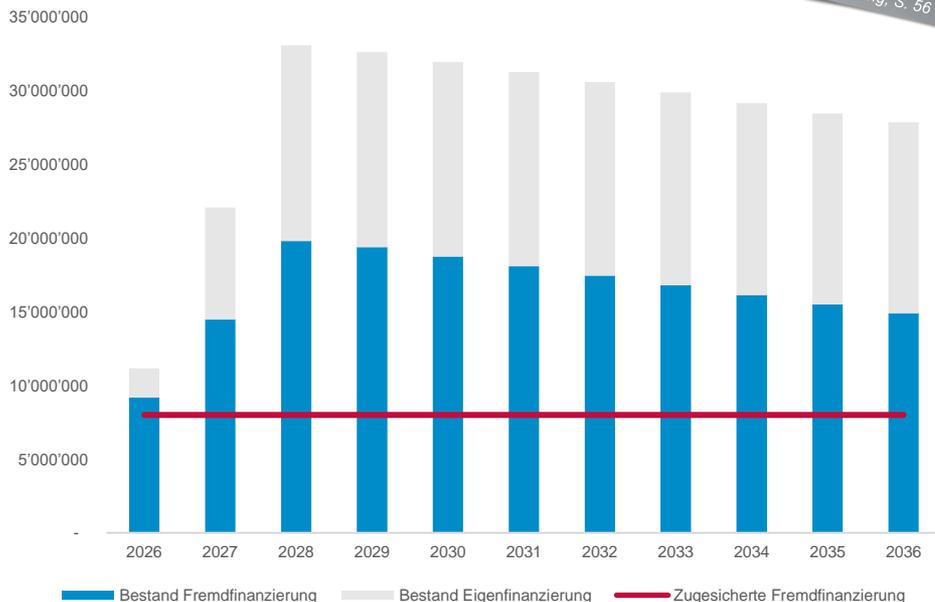


Variante 3.1 belastet die Bilanz und die Erfolgsrechnung dauerhaft – trotz Miet- und Steuererträgen bleibt das Projekt unterfinanziert (1/2)

Nr.	Variante
3.1	Entwicklung (Miete)

Eigenkapital	Fremdkapital	Finanzierungsquote ¹	Ø Bankzinsen	Ø zusätzliche Nettosteuern
CHF 12.4 Mio.	CHF 19.8 Mio.	(MCHF 8) + 50%	CHF 328'218	CHF 90'795

Veränderung Fremd- und Eigenfinanzierung



Beschreibung der Auswirkungen auf die Bilanz

Die Variante 3.1 führt zu einer sehr deutlichen Bilanzausweitung. Ab 2026 werden Grundstück und Bauprojekt mit insgesamt über CHF 32.2 Mio. aktiviert. Dies erhöht kurzfristig den ausgewiesenen Vermögensbestand, führt gleichzeitig jedoch zu einer massiven Ausweitung der Fremdfinanzierung auf CHF 19.8 Mio. an, CHF 8 Mio. durch einen zugesicherten Kredit, bezüglich der Differenz von CHF 11.8 Mio. ist keine weitere Fremdfinanzierung (durch Banken oder Kanton) gesichert. Auch bis 2036 sinkt der Kreditbestand nur marginal auf rund CHF 14.9 Mio. – das bedeutet eine dauerhaft hohe Schuldenquote und eine starke strukturelle Abhängigkeit von Fremdkapital. Besonders kritisch ist die Liquiditätsentwicklung: Über die Jahre 2026 bis 2028 belaufen sich die Mittelabflüsse kumuliert auf über CHF 13 Mio. Damit liegt ein strukturelles Liquiditätsrisiko vor, das nur durch konstant stabile Einnahmen sowie durchgängige operative Überschüsse tragfähig ist. Die Bilanz ist somit formal stark, wirtschaftlich aber stark gehebelt – was mittelfristig die Handlungsfreiheit der Gemeinde Bettingen einschränkt und die Resilienz gegenüber externen Schocks reduziert. Grundsätzlich wird die Aktivseite der Bilanz dominiert von aktiviertem Vermögen, während die Passivseite zunehmend durch langfristige Verbindlichkeiten geprägt ist. Die Gemeinde weist damit eine klassische Investitionsbilanz auf – jedoch mit einem strukturell unterfinanzierten Kassenbestand, was das Gleichgewicht schwächt.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Ab 2029 beginnt die neue Mietimmobilie Erträge zu generieren – mit einem Höchstwert von CHF 1.08 Mio. jährlich. Dies stellt eine erhebliche Einnahmebasis dar. Allerdings stehen diesen Erträgen dauerhaft hohe Betriebskosten (CHF 98'059), Instandhaltung (CHF 21'791) und vor allem Abschreibungen / Wertberichtigungen gegenüber. Die kalkulatorischen Abschreibungen belaufen sich durchgängig auf CHF 786'667 p.a., ergänzt durch durchschnittlich CHF 343'000 an Zinsaufwendungen. Selbst unter Berücksichtigung der jährlichen Netto-Steuererhöhungen von CHF 90'795 durch die 91 neuen Einwohnern verbleibt ein dauerhaft negativer Saldo von durchschnittlich CHF - 118'516 jährlich. Somit operiert die Immobilie betriebswirtschaftlich defizitär. Für die Erfolgsrechnung bedeutet dies: Zusätzliche Mittel aus dem allgemeinen Haushalt sind erforderlich, um das Defizit jährlich zu decken. Die Tragfähigkeit wird langfristig eingeschränkt, insbesondere bei gleichzeitigen Belastungen durch weitere Investitionen oder Zinserhöhungen. Das Projekt steht somit exemplarisch für einen Zielkonflikt zwischen sozialem Nutzen und finanzieller Nachhaltigkeit. Die hohen Abschreibungen und laufenden Zinsaufwendungen verschlechtern zentrale Kennzahlen wie das operative Ergebnis und die Selbstfinanzierungsquote der Gemeinde. Dadurch sinkt auch die Eigenkapitalquote tendenziell, was langfristig zu einem schwächeren Finanzrating führen kann. In der Erfolgsrechnung spiegelt sich dies in einer dauerhaft erhöhten Ausgabenposition wider, ohne entsprechendem Ertragsausgleich.

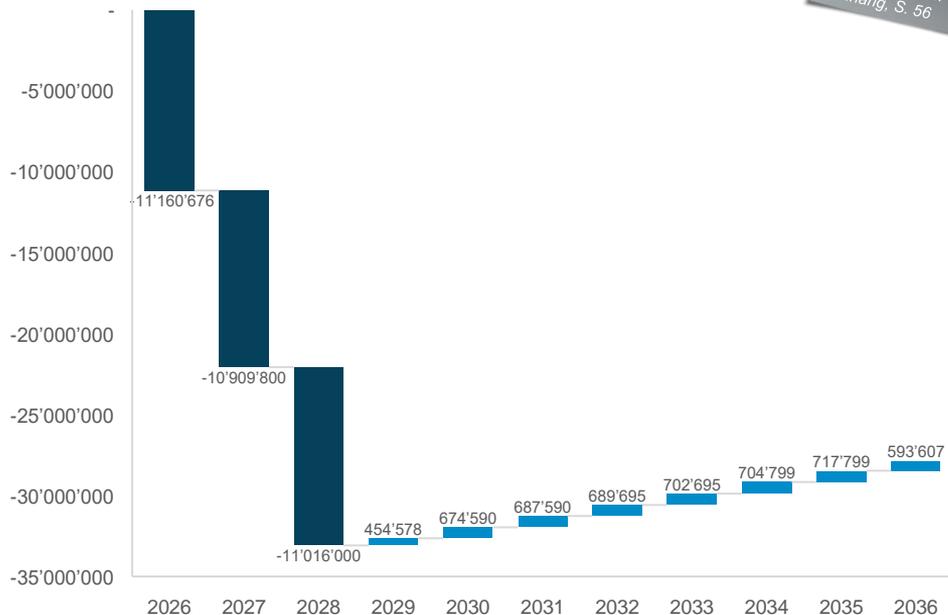
¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



Variante 3.1 führt bis 2028 zu stark negativen Geldflüssen und schränkt die finanzielle Flexibilität der Gemeinde langfristig ein (2/2)

Nr.	Variante	Investition 26–28	Ø operativer CF ab 29	Payback statisch ¹	Bewertung
3.1	Entwicklung (Miete)	CHF 32.2 Mio.	TCHF 668	48 Jahre	

Geldfluss aus Immobiliengeschäft



Beschreibung der Auswirkungen auf die Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung unterstreicht die hohe Belastung in der Anfangsphase: Zwischen 2026 und 2028 werden insgesamt über CHF 32 Mio. an liquiden Mitteln investiert – verteilt auf Grundstückskauf und Baukosten. Dieser Mittelbedarf kann nur durch einen hohen Anteil an Fremdfinanzierung gedeckt werden.

Ab 2029 führen Miet- und Steuererträge zu jährlich positiven operativen Cashflows von durchschnittlich CHF 668'150. Allerdings reicht dieser nicht aus, um die Fremdmittel in nützlicher Frist zurückzuführen. Die strukturelle Abhängigkeit von Fremdmitteln bleibt erhalten. Für die Gemeinde bedeutet das: Zwar ist der Zahlungsfluss aus laufendem Betrieb stabil, aber die Gesamtliquidität bleibt fragil. Die Mittelbindung schränkt neue Investitionsspielräume erheblich ein.

Die hohen Anfangsinvestitionen wirken lange nach und verhindern eine Entspannung auf der Liquiditätsseite. Gleichzeitig steigen die laufenden Kosten durch Instandhaltung und verzögerte Kredittilgungen weiter an. Damit wächst das Risiko, dass bereits geringe exogene Schocks – etwa durch Zinsänderungen, Baupreissteigerungen oder Mietausfälle – die finanzielle Stabilität empfindlich stören könnten.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Steuern und Gesamtfazit

Variante 3.1 generiert aufgrund des Zuzugs von 91 neuen Einwohnern – was einem Bevölkerungswachstum von ca. 8 % entspricht – und der Mietstruktur einen kontinuierlichen Anstieg der Netto-Steuererinnahmen von rund CHF 90'795 p.a. Dieser Effekt ist dauerhaft und planbar – jedoch im Verhältnis zur Investitionssumme gering. Die Gesamtbetrachtung zeigt: Die Variante erfüllt ein wichtiges Ziel – Bereitstellung von Mietraum – stellt die Gemeinde jedoch vor enorme finanzielle Herausforderungen. Die Gemeinde verliert dauerhaft finanzielle Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf neue Projekte oder unvorhergesehene Ausgaben. Die Umsetzung erscheint nur dann tragbar, wenn eine klare Priorisierung erfolgt – z. B. gegenüber anderen Investitionszielen. Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf die langfristige Steuerstrategie der Gemeinde: Da das Projekt über Jahre hinweg keine steuerliche Entlastung schafft, sondern im Gegenteil zusätzliche Ausgleichsbedarfe erzeugt, steigt der Druck auf den allgemeinen Steuerhaushalt. Auch eine moderate Steueranpassung kann in Zukunft nicht ausgeschlossen werden – insbesondere, wenn weitere Projekte mit ähnlichem Finanzprofil realisiert werden sollen. Zudem wird das strukturelle Defizit über die Erfolgsrechnung dauerhaft sichtbar und reduziert die freie Steuerkapazität – ein zentrales Kriterium in der kantonalen Finanzaufsicht.

¹Die Differenz zur berechneten Payback-Dauer auf Seite 21 kommt zustande, weil in der ganzheitlichen Betrachtung auch die Zinskosten für das Fremdkapital sowie die Effekte aus zus. Steuereinnahmen sowie Zusatzkosten pro Einwohner enthalten sind.



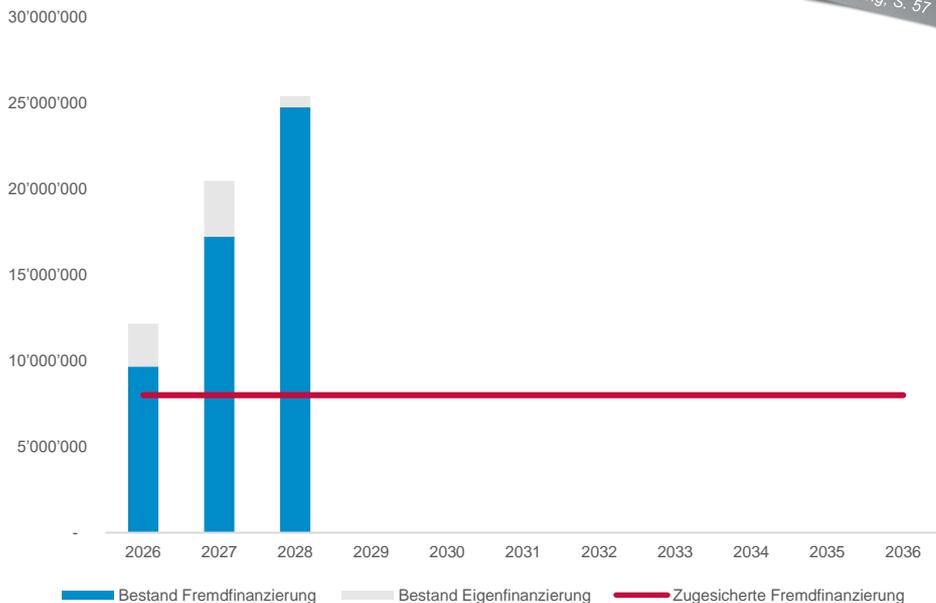
Variante 3.2 stärkt die Bilanz durch rasche Kreditrückführung und generiert einen ausserordentlichen Ertrag in der Erfolgsrechnung (1/2)

Nr.	Variante
3.2	Entwicklung (STWE)

Eigenkapital	Fremdkapital	Finanzierungsquote ¹	Ø Bankzinsen	Ø zusätzliche Nettosteuern
CHF 17.4 Mio.	CHF 24.8 Mio.	(MCHF 8) + 50%	CHF 344'250	CHF 90'795

Veränderung Fremd- und Eigenfinanzierung

Kalkulationen im Anhang, S. 57



Beschreibung der Auswirkungen auf die Bilanz

Die Umsetzung von Variante 3.2 führt zu erheblichen, aber zeitlich begrenzten Auswirkungen auf die Bilanz der Gemeinde Bettingen. Bereits ab 2026 wird mit dem Erwerb des Grundstücks (CHF 8.6 Mio.) sowie anschliessenden Investitionen in ein Neubauprojekt mit STWE-Verkauf begonnen. Über die Jahre 2026 bis 2028 summieren sich die aktivierten Finanzvermögenswerte auf über CHF 23.9 Mio. Gleichzeitig wird ein hoher Finanzierungsbedarf ausgelöst: Der kumulierte Bankkredit erreicht im Jahr 2028 CHF 24.75 Mio., CHF 8 Mio. durch einen zugesicherten Kredit, bezüglich der Differenz von CHF 16.8 Mio. ist keine weitere Fremdfinanzierung (durch Banken oder Kanton) gesichert. Dieser Höchststand wird jedoch nicht über längere Zeit gehalten – denn bereits 2029 erfolgt eine vollständige Rückzahlung des Kredits durch den Verkauf der Wohneinheiten in den Jahren 2027-2029. Für die Bilanz bedeutet dies eine kurze, aber intensive Belastung der Passivseite. Die Finanzierung über Bankkredite verschwindet bereits im vierten Jahr des Projektzyklus vollständig, was zu einem substanziellen Rückgang des Fremdkapitals führt. Damit verbessert sich ab 2029 nicht nur die Nettovermögensposition der Gemeinde deutlich, sondern auch ihre strukturelle Verschuldung. Im Gegensatz zu Varianten mit Mietmodellen bleibt die Belastung des Verwaltungsvermögens temporär und wird durch Verkaufserlöse ausgeglichen. Die Bilanz wird damit kurzfristig beansprucht, langfristig jedoch entlastet und gestärkt.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Variante 3.2 verfolgt eine Veräusserungsstrategie: Ab 2027 werden Eigentumswohnungen verkauft – zunächst für CHF 7.26 Mio., später folgen weitere Verkäufe in Höhe von CHF 10.9 Mio. (2028) und CHF 27.2 Mio. (2029). Demgegenüber stehen Verkaufsaufwände (rund CHF 1 Mio. in Summe über drei Jahre) sowie kalkulatorische Zinsen (max. CHF 495'000 p.a.). Ein einmaliger, bilanzieller Ertragseffekt – Ausserordentlicher Ertrag von CHF 3.28 Mio. durch den Verkauf – wirkt auf die Erfolgsrechnung im Jahr 2029 zusätzlich positiv. Trotz temporären Aufwandspitzen weist die Erfolgsrechnung über den Zeithorizont hinweg ein positives Bild auf: Der aggregierte Ergebnisbeitrag im Jahr 2029 beträgt CHF 2.65 Mio., was nach Abzug aller direkten und kalkulatorischen Kosten einem robusten Überschuss entspricht. Über den gesamten Zeitraum 2026 bis 2036 ergibt sich ein kumulierter Free Cashflow von rund CHF 1.93 Mio. Ab 2030 stabilisiert sich die Lage: Da keine weiteren direkten Aufwände anfallen und jährlich CHF 90'795 an geschätzten Netto-Steuerereinnahmen generiert werden, ergibt sich ein kontinuierlich positiver Ergebnisbeitrag über die gesamte Laufzeit. Variante 3.2 stärkt nicht nur die Bilanz durch Mittelzuflüsse aus Verkäufen, sondern auch die Erfolgsrechnung durch den Wegfall laufender Defizite. Die dauerhafte Tragfähigkeit wird nicht durch operative Verluste eingeschränkt – im Gegenteil: Die entstehende steuerliche Wirkung aus Zuzügen neuer Einwohner trägt zur Deckung von Gemeindefinanzen bei. Es besteht kein Zuschussbedarf.

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



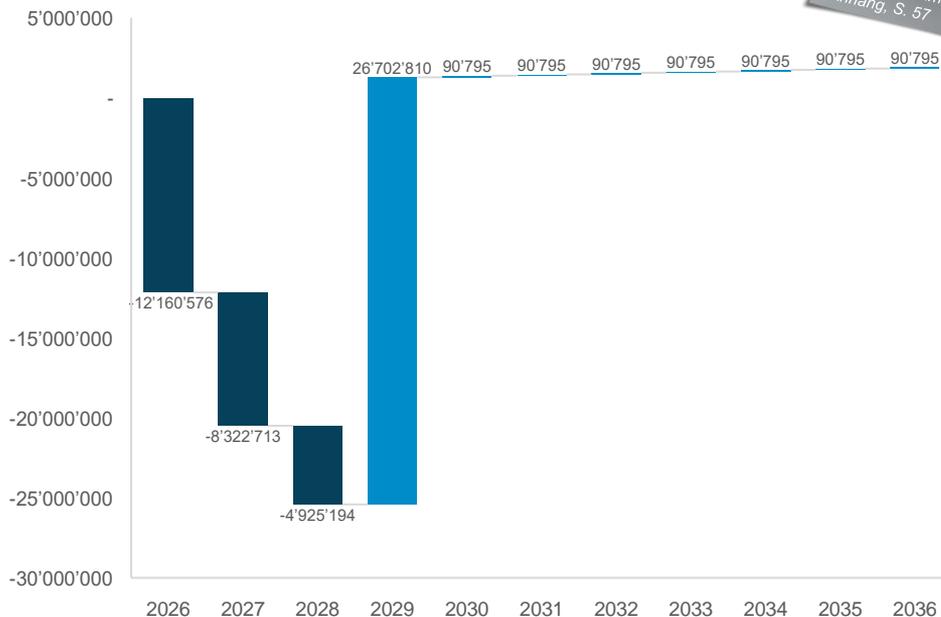
Variante 3.2 entlastet die Liquidität kurzfristig durch Verkaufserlöse, die Immobilienentwicklung ist jedoch nicht Aufgabe einer Gemeinde (2/2)

Nr.	Variante
3.2	Entwicklung (STWE)

Investition 26–28	Erlös aus Verkauf	Payback statisch ¹	Bewertung
CHF 42.1 Mio.	CHF 45.4 Mio	3 Jahre	

Geldfluss aus Immobiliengeschäft

Kalkulationen im Anhang, S. 57



Beschreibung der Auswirkungen auf die Geldflussrechnung

In den Jahren 2026 bis 2028 sind die Investitionen mit CHF 42.1 Mio. insgesamt sehr hoch und der Bestand an benötigten Fremdmitteln beläuft sich auf rund CHF 24.75 Mio.

Durch den Verkauf der Stockwerkseigentumswohnungen in den Jahren 2027 (CHF 7.26 Mio.), 2028 (CHF 10.9 Mio.) und 2029 (CHF 27.2 Mio.) können die Investitionen der Vorjahre gedeckt werden und sogar ein Überschuss erzielt werden. Gleichzeitig erfolgt die vollständige Tilgung des bis dahin aufgebauten Fremdkapitals, wodurch der Kapitaldienst nach 2029 entfällt.

Die Variante ist somit die einzige, welche eine zeitnahe Rückführung des benötigten Fremdkapitals ermöglicht, was bei der Kreditvergabe durch Finanzinstitute massgeblich zu deren Finanzierungsentscheid beiträgt.

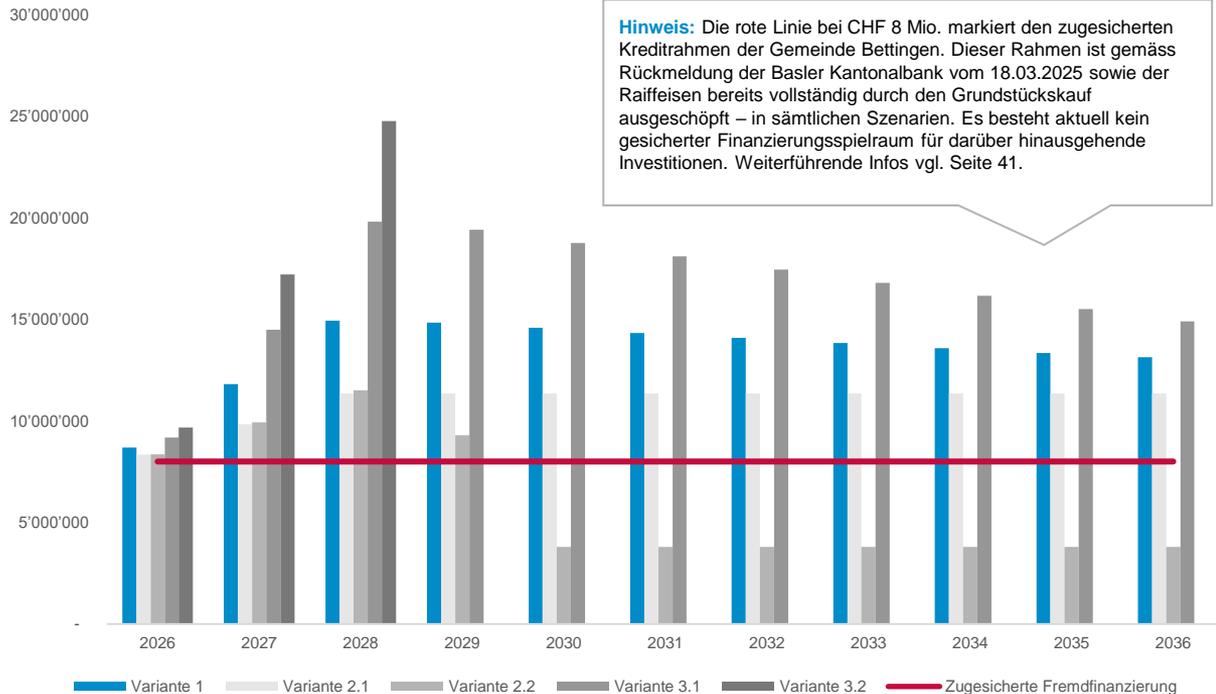
Beschreibung der Auswirkungen auf die Steuern und Gesamtfazit

Variante 3.2 weist aus betriebswirtschaftlicher Sicht das überzeugendste Ergebnis auf – insbesondere in Bezug auf Renditepotenzial und Steuerwirkung. Mit einem konstanten steuerlichen Netto-Mehrertrag von rund CHF 90'800 pro Jahr und einem bilanziellen Gewinn im Jahr 2029 von über CHF 2.6 Mio. generiert die Variante einen klaren finanziellen Überschuss. Diese Erträge basieren auf einem vollständigen Verkauf der neu geschaffenen Wohnflächen, die potenziell rund 91 zusätzlichen Einwohnern Wohnraum bieten. Ein renditeorientierter Investor würde dieses Modell mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorzugen: Die konsequente Verwertung des Areals, der Verzicht auf langfristige Betriebsverantwortung und die einmalige Kapitalrückführung durch STWE-Verkäufe schaffen ein geschlossenes und kapitalwirksames Geschäftsmodell. Allerdings erfordert die Umsetzung ein hohes Mass an bauwirtschaftlicher Kompetenz. Die Gemeinde müsste faktisch als Generalunternehmerin auftreten, umfangreiche Planungs-, Koordinations- und Vergabeaufgaben übernehmen sowie die Steuerung diverser Subunternehmer verantworten. Diese Anforderungen übersteigen nicht nur den klassischen Aufgabenbereich einer kommunalen Verwaltung, sondern auch deren personelle und fachliche Ressourcen. Aus Sicht von Horváth ist die Variante daher zwar wirtschaftlich attraktiv – jedoch institutionell kaum realistisch umsetzbar. Hinzu kommt: Die häufig angeführte steuerliche Wirkung durch Zuzug wirkt auch dann, wenn das Projekt durch einen privaten Dritten realisiert wird. Für die Gemeinde ergibt sich daraus kein exklusiver Vorteil, sofern die bauliche Nutzung grundsätzlich erfolgt. Zudem sind zentrale Parameter – etwa Baukosten, Verkaufspreise und Bauzeit – mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die Variante ist stark annahmebasiert und damit risikobehaftet, insbesondere angesichts des hohen Investitionsvolumens von über CHF 40 Mio. Schliesslich wäre bei vollständiger baulicher Ausnutzung das gesamte Areal langfristig privat genutzt und kaum mehr für öffentliche Zwecke zugänglich – ein struktureller Zielkonflikt mit diversen Interessen.



Variantenvergleich – Variante 3.2 erreicht den höchsten Schuldenstand, welcher danach durch STWE-Verkäufe komplett abgebaut wird (1/3)

Veränderung Bestand benötigte Fremdfinanzierung durch Immobiliengeschäft



Ausführungen Horváth

Dynamik der Fremdfinanzierung

Der Variantenvergleich zeigt deutlich, wie unterschiedlich die fünf Optionen die Finanzlage der Gemeinde Bettingen beeinflussen – insbesondere hinsichtlich der Fremdfinanzierung. Variante 3.2 erzielt den klarsten Entlastungseffekt: Zwar steigt der Fremdfinanzierungsbedarf kurzfristig auf einen Höchstwert von CHF 24.75 Mio. (2028), wird aber bereits im Folgejahr vollständig zurückgeführt. Das Modell ist kapitalintensiv, jedoch in sich geschlossen und vermeidet jede langfristige Verschuldung – mit entsprechend positiver Wirkung auf Bilanz und Liquidität.

Strukturelle Risiken und Langfristwirkungen

Demgegenüber stehen Varianten 1 und 3.1 mit dauerhaft hohem Fremdkapitalbestand bis weit über das Jahr 2036 hinaus (je über CHF 13 Mio.). Besonders Variante 3.1 ist durch ihre strukturelle Verschuldung und die geringe Tilgungsleistung von jährlich CHF 650'000 langfristig risikobehaftet. Sie bietet zwar operative Überschüsse, bindet aber Liquidität und reduziert den Handlungsspielraum. Variante 2.1 zeigt eine konstante Verschuldung über die gesamte Laufzeit – ein konservatives Modell ohne finanzielle Perspektive auf Entlastung.

Finanzielle Stabilität versus operative Umsetzbarkeit

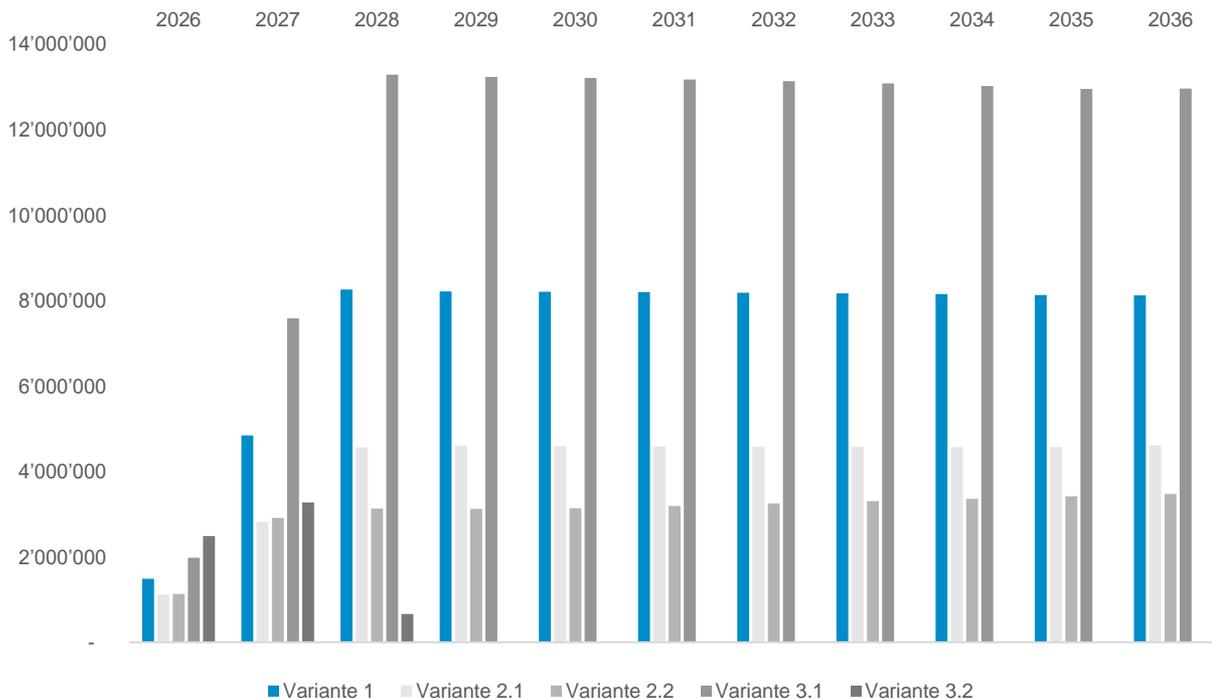
Variante 2.2 sticht durch ihre vergleichsweise moderate Verschuldung und deren sukzessive Rückführung ab 2028 hervor. Die Reduktion des Bankkredites auf CHF 3.8 Mio. ab 2030 sorgt für strukturelle Stabilität, auch wenn betriebswirtschaftlich ein Defizit verbleibt. In der Abwägung zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, steuerlicher Wirkung, Risikoexposition und kommunaler Umsetzbarkeit ergibt sich ein klares Bild: Variante 3.2 bietet aus finanzieller Sicht die besten Kennzahlen – erfordert jedoch ein professionelles Projektmanagement und übersteigt das klassische Aufgabenfeld einer Gemeinde.

Die Wahl der Variante ist daher nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine strategische Grundsatzentscheidung über Rolle, Zielbild und Risikobereitschaft der Gemeinde Bettingen. Langfristige Tragfähigkeit entsteht dort, wo finanzielle Kennzahlen, politische Machbarkeit und gesellschaftliche Wirkung konsistent zusammengeführt werden können.



Variantenvergleich – Variante 3.1 bindet dauerhaft hohe Eigenmittel und schränkt die finanzielle Flexibilität der Gemeinde langfristig ein (2/3)

Veränderung Bestand benötigte Eigenfinanzierung durch Immobiliengeschäft



Ausführungen Horváth

Kapazität zur Eigenfinanzierung

Die Auswertung zeigt erhebliche Unterschiede im gebundenen Eigenmittelbedarf zwischen den Varianten. Variante 3.2 sticht dabei hervor: Sie benötigt zwar anfangs die höchsten Eigenmittel, führt diese Mittel jedoch durch zügige Rückflüsse aus dem STWE-Verkauf rasch zurück. Bereits ab 2029 ist keine Eigenbindung mehr notwendig – ein wesentlicher Vorteil gegenüber allen anderen Optionen. Die Varianten 1 und 3.1 hingegen zeigen dauerhaft hohe gebundene Mittel von über CHF 8 Mio. bzw. CHF 13 Mio., was die fiskalische Beweglichkeit langfristig einschränkt. Auch die Variante 2.1 hat im Jahr 2036 noch gebundene Eigenmittel in Höhe von CHF 4.6 Mio. und die Variante 2.2 Eigenmittel in Höhe von CHF 3.4 Mio.

Kapitalbindung versus Rückflussfähigkeit

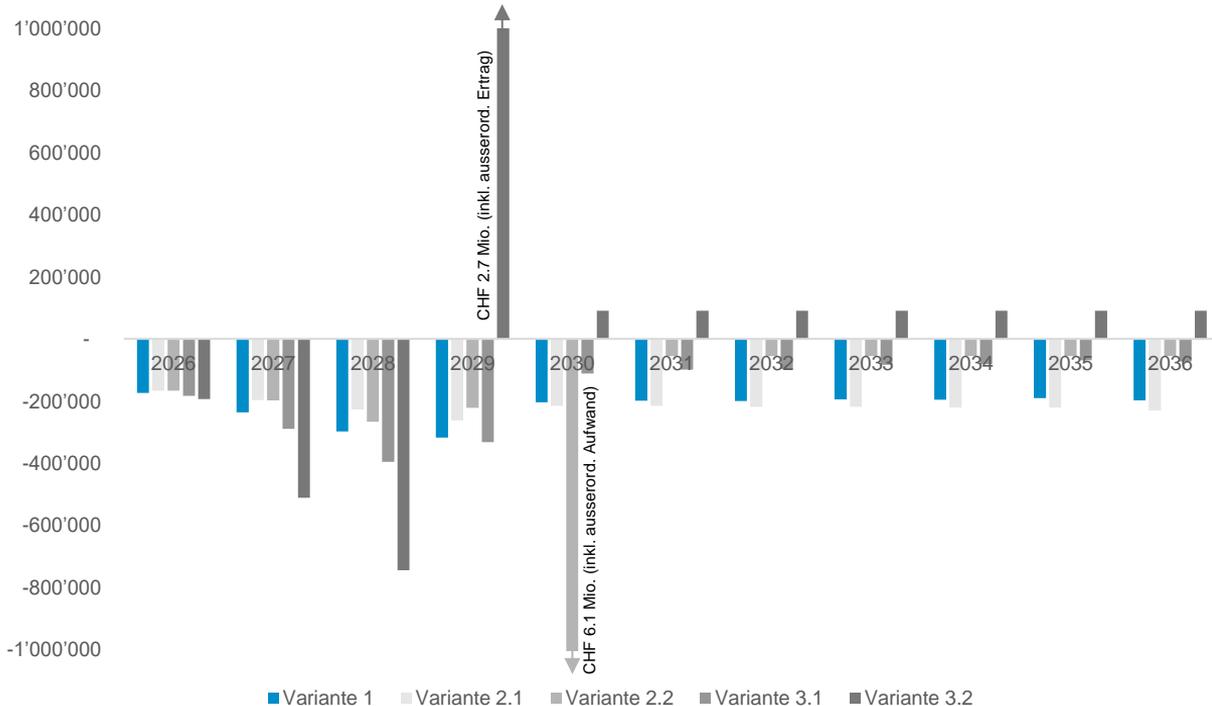
Insbesondere Variante 3.1 ist stark kapitalbindend: Die gebundenen Eigenmittel erreichen hier 2028 ihren Höhepunkt mit CHF 13.3 Mio. und bleiben bis 2036 auf vergleichbarem Niveau. Auch bei Variante 1 resultieren durch die Langfristvermietung keine Rückflüsse – das eingesetzte Kapital bleibt auf Jahre blockiert. Deutlich günstiger schneiden Varianten 2.1 und 2.2 ab, die über stabile, aber vergleichsweise geringe Kapitalbindung verfügen (zwischen CHF 3.1 und 4.6 Mio.). Allerdings fehlt hier – anders als bei Variante 3.2 – eine Tilgungs- oder Desinvestitionsperspektive.

Finanzpolitische Steuerbarkeit

Die Fähigkeit, eingesetztes Eigenkapital wieder verfügbar zu machen, ist ein zentraler Vorteil investitionsbasierter Modelle mit Rückflusseffekt. Variante 3.2 nutzt diese Logik am konsequentesten: Durch den Verkaufserlös wird das gebundene Kapital bereits nach wenigen Jahren vollständig aufgelöst. Dies ermöglicht nicht nur eine haushaltstechnische Entlastung, sondern erhöht auch die finanzpolitische Flexibilität für künftige Projekte. Im Vergleich dazu verharren alle Mietvarianten in einem Zustand anhaltender Mittelbindung – unabhängig von deren operativer oder steuerlicher Wirkung. Die Interpretation der Grafik macht deutlich: Variante 3.2 ist die einzige Option mit echter Rückflussfähigkeit des eingesetzten Eigenkapitals. Alle anderen Optionen transformieren das Gemeindevermögen in dauerhaft gebundene, teils illiquide Werte – mit entsprechend begrenztem Handlungsspielraum.

Variantenvergleich – Keine Variante erfüllt vollständig die finanziellen, organisatorischen & strategischen Anforderungen einer Gemeinde (3/3)

Ergebnisbeitrag pro Variante



Ausführungen Horváth

Ergebniswirksamkeit der Varianten

Der Vergleich der Ergebnisbeiträge unterstreicht die erheblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der fünf Varianten. Während die Varianten 1, 2.1 und 2.2 über den gesamten Zeitraum hinweg durchgängig negative Ergebnisbeiträge aufweisen (zwischen rund CHF – 170'000 und –230'000 jährlich), gelingt es einzig Variante 3.2, ein durchgehend positives Ergebnis zu erzielen – nach einem einmaligen Gewinnanspruch im Jahr 2029 (CHF 2.7 Mio.) stabilisiert sich der jährliche Überschuss auf CHF 90'795. Diese Variante ist somit die einzige Option mit dauerhaft positivem Deckungsbeitrag. Demgegenüber fällt Variante 3.1 durch ein zwar leicht verbessertes, aber weiterhin defizitäres Bild auf: Der durchschnittliche Fehlbetrag reduziert sich zwar über die Jahre, verbleibt jedoch negativ.

Einmaleffekte versus strukturelle Defizite

Variante 3.2 profitiert stark von einem bilanztechnischen Einmaleffekt im Jahr 2029 (Ausserordentlicher Ertrag aus STWE-Verkauf), der temporär zu einem Gewinn führt. Dieses Ergebnis ist aus dem laufenden Betrieb (Verkauf) erwirtschaftet und hat eine positive Auswirkung auf die Erfolgsrechnung. Im Gegensatz dazu zeigen die Mietmodelle strukturelle Defizite, die nicht durch operative Erträge kompensiert werden können – insbesondere wegen hoher kalkulatorischer Abschreibungen und fixer Betriebskosten.

Gesamtbetrachtung der Wirtschaftlichkeit

In Summe zeigt sich: Nur Variante 3.2 schafft es, sowohl investiv als auch operativ einen positiven Saldo zu erzielen – und das trotz hoher Anfangsinvestitionen. Die übrigen Varianten belasten die Erfolgsrechnung dauerhaft und führen zu einem konstanten Zuschussbedarf aus dem allgemeinen Haushalt. Daraus folgt: Aus rein wirtschaftlicher Sicht wäre Variante 3.2 die leistungsfähigste Lösung. Sie bleibt jedoch in der Umsetzung anspruchsvoll und ist stark von externer Vermarktungskompetenz abhängig. Die anderen Varianten bieten mehr Umsetzungssicherheit, sind dafür aber haushaltstechnisch belastend. Keine der betrachteten Varianten erfüllt vollumfänglich die finanziellen, organisatorischen und strategischen Anforderungen einer kleinen Gemeinde wie Bettingen. Jede Option bringt Zielkonflikte zwischen Tragfähigkeit, Umsetzbarkeit und öffentlichem Nutzen mit sich.



Die Fremdfinanzierung basiert auf Annahmen und ist nicht verbindlich gesichert; zugleich sind die steuerlichen Effekte schwer abschätzbar



Fremdfinanzierung

Die Auswirkungen auf die Fremdfinanzierung gehören zu den zentralen Bewertungsdimensionen im Variantenvergleich. Zwar erscheinen die Modellrechnungen in sich konsistent, basieren jedoch auf teils optimistischen Annahmen insbesondere zur Verfügbarkeit und Tragfähigkeit zusätzlicher Fremdmittel.

Ausschöpfung des Kreditrahmens: Die Gemeinde Bettingen hat mit einem Kreditrahmen von rund CHF 8 Mio. bereits die realistisch verfügbare Obergrenze erreicht (*gemäss Bestätigung über die Geschäftsbeziehungen mit der Basler Kantonalbank vom 18.03.2025 sowie der Auskunft der Raiffeisen*). Diese Summe wird in allen Szenarien bereits für den blossen Kauf des Grundstückes von CHF 8.5 Mio. benötigt. Darüber hinausgehende Mittel sind weder durch die BKB, die Raiffeisen noch durch den Kanton Basel-Stadt mit schriftlicher Zusage gedeckt. Gespräche mit den Stakeholdern zeigt, dass eine Besicherung bestehender Grundstücke keine signifikanten zusätzlichen Hebel ausmacht. Damit besteht nur ein begrenzter finanzieller Spielraum für andere Investitionen (z. B. Strassenbau, Schulsanierungen oder Klima). In dieser Konstellation ist die „Bottom Line“ relativ schnell erreicht und die Gemeinde Bettingen verfügt über keine Reserven und keine taktischen Mittel zur Reaktion auf unvorhergesehene Ereignisse.

Nachfolgefinanzierung nicht gesichert: Für die Folgefinanzierung / Investitionen in den Projektjahren wird ein Fremdfinanzierungsanteil von 50 % bei den verschiedenen Varianten angenommen, wofür es aber keine definitive Bankzusagen bis dato gibt. Diese Quote erscheint unter aktuellen Rahmenbedingungen ambitioniert. Sollte diese Fremdfinanzierung nicht oder nur teilweise realisierbar sein, müsste der verbleibende Bedarf durch weitere Eigenmittel der Gemeinde gedeckt werden – was eine Verschiebung oder Aufgabe anderer Vorhaben oder eine entsprechende Steuererhöhung notwendig machen könnte.

Keine FILA-Mittel: Aufgrund der andauernden Situation, dass zum Finanz- und Lastenausgleich seit 2021 keine rechtliche Grundlage besteht, werden die mutmasslichen Zahlungen an den Kanton Basel-Stadt in der Gemeindefinanzrechnung von Bettingen zurückgestellt. Dem Bestand an flüssigen Mitteln Ende 2024 von rund CHF 13.9 Mio. stehen Stand Ende 2024 Rückstellungen von CHF 8.9 Mio. gegenüber. Diese finanziellen Mittel sind somit für den Finanz- und Lastenausgleich gebunden und stehen der Gemeinde Bettingen nicht zur Verfügung.

Verkaufsunsicherheit bei Variante 2.2 und 3.2: Bei den Varianten 2.2 und 3.2 liegt die finanzielle Tragfähigkeit in der Annahme vollständiger und zeitgerechter Veräusserung aller Wohneinheiten. In der Realität ist es jedoch unsicher, ob diese Verkäufe wie prognostiziert erfolgen – sowohl preislich als auch zeitlich. Erfahrungsgemäss wird der Gewinn eines Immobilienprojekts erst mit dem Verkauf der letzten Einheiten realisiert, deren Absatz oft am schwierigsten ist. Das bedeutet: Wenn der Absatz stagniert, drohen Engpässe in der Rückzahlung des aufgenommenen Fremdkapitals – mit erheblichen Auswirkungen auf Bilanz, Liquidität und Bonität der Gemeinde Bettingen.



Steuern

Die prognostizierten steuerlichen Netto-Mehreinnahmen bilden in allen Varianten einen sekundären, aber relevanten Bestandteil der Entlastungseffekte. Dabei gilt es, zwischen fiskalischer Theorie und realistischer Umsetzung zu differenzieren.

Berechnungsannahmen: Der unterstellte Steuermehrertrag von CHF 10'000 pro neuem Einwohner / neuer Einwohnerin ist grundsätzlich plausibel. Demgegenüber steht jedoch ein ebenfalls modellierter Mehraufwand von rund CHF 9'000 pro Person – z. B. für Bildung, Infrastruktur, Verwaltung und weitere kommunale Leistungen. Damit liegt der Nettovorteil im realistischen Bereich von CHF 1'000 pro Person und Jahr – unter optimalen Bedingungen.

Sockelrisiken bei Top-Steuerzahlern: Ein besonders sensibler Punkt ist die Abhängigkeit vom bestehenden Steuersubstrat – insbesondere den Top-3-Steuerpflichtigen der Gemeinde Bettingen. Sollte eine dieser Personen aufgrund etwaiger Steuererhöhungen oder veränderter Standortattraktivität wegziehen, könnten erhebliche Einnahmeausfälle resultieren. In der Folge wären nicht nur neue Projekte gefährdet, sondern auch laufende Verpflichtungen unter Druck. Zusätzlich könnten Rückzahlungen bereits geleisteter Akonto-Steuern fällig werden – mit direkten Auswirkungen auf die Liquidität der Gemeinde.

Progressionsmechanismus als Belastungsverstärker: Das progressive Steuerrecht bewirkt, dass höhere Einkommen überproportional stärker von Steuererhöhungen betroffen wären. Dies trifft insbesondere jene, die heute bereits stark zum Steueraufkommen beitragen – womit der Anreiz für eine Wohnsitzverlagerung steigt. Die fiskalische Belastbarkeit hat somit eine natürliche Obergrenze, die in der Projektbewertung zwingend berücksichtigt werden muss.

Keine steuerliche Exklusivität durch gemeindeeigenes Handeln: Schliesslich gilt: Der steuerliche Netto-Mehrertrag entsteht durch Zuzug, nicht durch Trägerschaft. Auch wenn ein externer Investor das Projekt umsetzt, profitiert die Gemeinde Bettingen gleichermassen von den neuen Einwohnern – jedoch ohne das operative Risiko und die finanzielle Last selbst tragen zu müssen. Das Steuersubstrat stellt daher keinen exklusiven Vorteil einer gemeindeeigenen Projektumsetzung dar.



Der Kauf des Chrischona-Areals blockiert über Jahre hinaus zentrale Investitionen – ohne Zusatzfinanzierung verbleibt ein Stillstand

Aktuelle Planung der Investitionen mit Kauf Grundstück, Parzelle 2 sowie Darlehen von CHF 8 Mio.

Total aller 3 Geldflüsse = Veränderung Flüssige Mittel	-1'061'084.58	-89'195	7'943'897	-24'391'437	-7'007'300	-6'323'542	-7'468'748	3'049'368	4'776'595	2'059'394
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	14'016'812.68	13'955'318	13'866'123	21'810'020	-2'581'417	-9'588'717	-15'912'260	-23'381'008	-20'331'640	-15'555'045
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	13'955'318.10	13'866'123	21'810'020	-2'581'417	-9'588'717	-15'912'260	-23'381'008	-20'331'640	-15'555'045	-13'495'652

Was kann beim Kauf des Grundstückes der Chrischona Campus AG (CCAG) nicht umgesetzt werden

Total aller 3 Geldflüsse = Veränderung Flüssige Mittel	-1'061'084.58	-89'195	7'943'897	-14'864'437	-5'857'300	226'458	-968'748	2'449'368	4'176'595	1'909'394
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	14'016'812.68	13'955'318	13'866'123	21'810'020	6'945'583	1'088'283	1'314'740	345'992	2'795'360	6'971'955
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	13'955'318.10	13'866'123	21'810'020	6'945'583	1'088'283	1'314'740	345'992	2'795'360	6'971'955	8'881'348

Folgen

Eingeschränkter finanzieller Spielraum durch Chrischona-Kauf

Der Kauf des Grundstückes der Chrischona Campus AG (CCAG) sowie das damit verbundene Darlehen von CHF 8 Mio. führen zu einer erheblichen Einschränkung des finanziellen Handlungsspielraums der Gemeinde Bettingen. Wenn man annimmt, dass das Darlehen in dieser Planung nicht zurückgezahlt werden kann und keine zusätzlichen Kredite mehr aufgenommen werden können, bleiben zur Finanzierung weiterer Investitionen lediglich Steuererhöhungen als Option.

Zahlreiche geplante Projekte entfallen vollständig

Dies hat weitreichende Konsequenzen für die Umsetzbarkeit zahlreicher geplanter Projekte: Wichtige Vorhaben wie der Erwerb der Parzelle 2, der Umbau der Verwaltung oder die Realisierung eines Vereinslokals (HS 88) müssen vollständig entfallen. Ebenso können Angebote wie eine Kita oder Musikschule nicht umgesetzt werden.

Kein Spielraum für bauliche Infrastruktur und Zukunftsthemen

Auch bauliche und infrastrukturelle Investitionen wie die Sanierung der Baslerhofscheune (Lüftung), die Erneuerung des Sportplatzes, die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Badi und Parkplatz, sowie die Sanierung der Oberen Dorfstrasse und des Lindenplatzes entfallen. Es wird keine Alterswohnungen geben, da die Vorstudien nicht gestartet werden können. Der Bau eines neuen Werkhofs sowie weitere Hochwasserschutzprojekte (ausgenommen Fünfeichenweg/Leimgrube) sind nicht realisierbar.

Reduzierte oder etappierte Umsetzungen bei laufenden Projekten

Bestehende Projekte müssen zudem in reduzierter Form oder in Etappen erfolgen: Beim Gartenbad erfolgt im Jahr 2026 lediglich eine Teilsanierung im Umfang von CHF 1 Mio. – eine umfassende Erneuerung ist frühestens ab 2031 möglich. Die Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung wird auf jährliche Etappen von CHF 150'000 beschränkt. Auch am Dorfzentrum werden lediglich die gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen umgesetzt. Zudem gäbe es nur eine Minimalreparatur beim EG HS 85 (CHF 500'000 im Jahr 2026), damit die Fläche extern vermietet werden kann, womit kein Gemeindetreffpunkt oder Dorfladen realisierbar ist.

Spürbarer Rückschritt bei Gemeindeentwicklung und Lebensqualität

Die Folge ist ein spürbarer Rückschritt gegenüber den strategischen Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung. Die stark eingeschränkte Investitionskraft verhindert wesentliche Verbesserungen in Lebensqualität, Infrastruktur und Zukunftssicherheit der Gemeinde.

Durch
Gespräche mit
der Gemeinde
Bettingen

Ausführungen Horváth

Fokussierung auf ein Einzelprojekt mit langfristigen Folgen

Aus finanzstrategischer Sicht führt der Kauf des Grundstückes der CCAG in Kombination mit der Fremdfinanzierung von CHF 8 Mio. zu einer starken Fixierung auf ein Einzelprojekt – mit weitreichenden Auswirkungen auf das Gesamtkonzept der Gemeindestrategie. Die verfügbare Investitionskraft ist langfristig gebunden, da das Darlehen nicht zurückgeführt werden kann und es unsicher ist, ob gleichzeitig zusätzlichen Kredite aufgenommen werden können. Die Gemeinde verliert damit entscheidenden finanziellen Gestaltungsspielraum.

Wesentliche strategische Felder bleiben unberührt

Strategische Handlungsfelder wie Bildung, Betreuung, Sport, Kultur, Energieversorgung oder die Ortsentwicklung bleiben über viele Jahre hinweg unberührt. Besonders kritisch ist, dass viele strukturrelevante Projekte nicht nur verschoben, sondern vollständig gestrichen werden müssen – darunter insbesondere Investitionen in Zukunftsthemen wie: Wohnraum für ältere Menschen, die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude oder die Förderung von gesellschaftlichem Zusammenhalt durch Begegnungsorte.

Pflichterfüllung statt Zukunftsgestaltung

Die Kombination aus gebundenen Mitteln, steigendem Sanierungsbedarf beim zu erwerbenden Grundstück der CCAG und fehlender Finanzierungsperspektive zwingt die Gemeinde zur klaren Priorisierung gesetzlicher Pflichten. Freiwillige Leistungen und langfristige Entwicklungsschritte werden dadurch nahezu unmöglich. Ohne steuerpolitische Massnahmen entsteht ein Investitionsstau, der zu einer wachsenden Kluft zwischen strategischem Anspruch und tatsächlicher Umsetzung führt.

Strategische Ziele geraten ins Wanken

Diese Entwicklung steht im deutlichen Widerspruch zur Zielsetzung einer zukunftsgerichteten, lebenswerten und resilienten Gemeinde. Die strategischen Leitlinien drohen an finanziellen Realitäten zu scheitern – eine kritische Neubewertung der Gesamtstrategie wird damit unumgänglich.



Ein politisch motivierter Verhinderungskauf ist mit jährlichen Fixkosten und strategischen Risiken verbunden – bei ungewissem Nutzen

Kostenposition	Einmalige Belastung in CHF
Grundstückkauf inkl. aller zusammenhängenden Kosten (vgl. S. 12 & 13)	8'617'076.29
Kostenposition	Jährliche Belastung in CHF (geschätzt)
Zinskosten (CHF 8 Mio. Kredit, 2%)	160'000
Unterhalt & Sicherheit (z. B. Umgebungspflege, Beleuchtung etc.)	50'000 – 100'000
Sanierungsarbeiten (grundlegend, minimal)	50'000 – 80'000
Versicherung / Haftung (Haftpflicht, Gebäudeversicherung etc.)	5'000 – 10'000
Gesamtkosten pro Jahr	ca. 265'000 – 350'000

Ausführungen zum Verhinderungskauf und den Implikationen für den Souverän und die Gemeinde

Verhinderungskauf – Eine politisch motivierte, aber kostenintensive Entscheidung

Ein Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde Bettingen kann politisch oder strategisch gewollt sein – etwa um zu verhindern, dass ein externer Investor ein renditeorientiertes Wohnprojekt realisiert. Ein solches Projekt würde voraussichtlich rund 91 neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Bettingen bringen – was einem Bevölkerungswachstum von etwa 8 % entspricht. Dies hätte direkte Auswirkungen auf die Infrastruktur, die Schulkapazitäten und die Gemeindeleistungen. Ein sogenannter Verhinderungskauf zielt primär auf die Kontrolle der zukünftigen Nutzung – nicht aber auf eine wirtschaftliche Rendite. Es handelt sich somit nicht um eine gewinnorientierte, sondern um eine bewusst gesteuerte politische Massnahme mit weitreichenden finanziellen Folgen.

Fixkosten auch ohne Nutzung – jährliche Belastung bis zu CHF 350'000

Auch wenn keine bauliche oder wirtschaftliche Nutzung erfolgt, verursacht das 13'500 m² grosse Areal, bzw. das Grundstück hohe laufende Kosten. Die Finanzierung über ein Fremdkapital von rund CHF 8 Mio. führt allein zu jährlichen Zinskosten von ca. CHF 160'000. Hinzu kommen notwendige Ausgaben für Unterhalt, Sicherheit, Versicherungen sowie allenfalls minimale Sanierungen, um das Grundstück verkehrssicher und funktionsfähig zu halten. Diese Ausgaben führen zu einem strukturellen Defizit, selbst wenn bewusst auf Investitionen in eine aktive Nutzung verzichtet wird. Ein rentabler Betrieb ist auf absehbare Zeit nicht realistisch.

Verwaltungsaufwand und Opportunitätskosten

Der Betrieb des Grundstücks verursacht nicht nur finanzielle Kosten, sondern auch personellen Mehraufwand. Verwaltung und Gemeindedienste müssten sich um Betrieb, Versicherung, Sicherheit und mögliche Zwischennutzungen kümmern. Dieser Aufwand bindet interne Ressourcen (Personalaufwand), die an anderer Stelle – etwa in Schule, Soziales oder Infrastruktur – fehlen würden.

Zwischennutzung: Chancen und Grenzen

Um die laufenden Kosten teilweise zu kompensieren, könnten temporäre Nutzungen geprüft werden. Denkbar sind: Nutzung durch Vereine oder kulturelle Initiativen; Öffentliche Anlässe wie Dorffeste oder Märkte; Temporäre Vermietung für Lager, Stellflächen o. Ä. Solche Modelle könnten symbolischen oder sozialen Mehrwert schaffen, sind jedoch mit organisatorischem Aufwand und gewissen Investitionen verbunden. Einnahmen wären kaum verlässlich oder kostendeckend – die jährliche Belastung liesse sich dadurch aber zu einem Teil minimieren.

Wertentwicklung als Hoffnungsträger – mit Risiken

Strategisch basiert der Verhinderungskauf auf der Annahme, dass der Wert des Grundstücks über die Zeit steigt. Sollte dies zutreffen, könnte bei einem späteren Verkauf ein Teil der Kosten kompensiert werden. Diese Annahme ist jedoch spekulativ. Kommt es stattdessen zu einem Wertverlust, müsste ein sogenanntes Impairment erfolgen – also eine buchhalterische Abschreibung des Grundstückswerts. Dies würde sich negativ auf die Bilanz, die Erfolgsrechnung und letztlich auf den Jahresgewinn der Gemeinde auswirken.

Finanzielle Konsequenzen für die Gemeinde Bettingen

Ohne zusätzliche Einnahmen könnte eine Erhöhung des Steuerfusses um 1–2 % erforderlich werden, um die jährlichen Fixkosten zu decken. Zusätzlich wäre der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde eingeschränkt, da der bestehende Rahmenkredit (CHF 8 Mio.) weitgehend ausgeschöpft wäre. Neue Investitionen – beispielsweise in Schulraum oder Verkehr – wären erschwert oder müssten teurer fremdfinanziert werden, da das Rating bzw. die Bonität der Gemeinde sinkt.

Fazit: Symbolischer Nutzen – reale Belastung

Ein Verhinderungskauf mag politisch nachvollziehbar und strategisch sinnvoll erscheinen. Er bringt jedoch dauerhafte finanzielle Lasten, organisatorischen Aufwand und strategische Einschränkungen mit sich – bei gleichzeitig unsicherem Nutzen. Der Souverän sollte sich bewusst sein, dass diese Entscheidung langfristige Auswirkungen auf die Haushaltslage, Investitionsfähigkeit und finanzielle Stabilität der Gemeinde Bettingen hat.



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08



Die qualitative Bewertung der finanziellen Kennzahlen zeigt bei Variante 3.2 die stabilste Gesamtwirkung über die Projektlaufzeit

Legende / Auswirkung auf Kennzahl

- 1 Sehr negativ 2 Negativ 3 Eher negativ
4 Eher positiv 5 Positiv 6 Sehr positiv

Kennzahl	Berechnungsformel	Erklärung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2
Eigenkapitalquote	$\text{Eigenkapital} / \text{Gesamtkapital} \times 100$	Anteil Eigenkapital am Gesamtkapital – zeigt Stabilität	2	2	2	2	4
Fremdkapitalquote	$\text{Fremdkapital} / \text{Gesamtkapital} \times 100$	Anteil Fremdkapital am Gesamtkapital – zeigt Verschuldung	3	3	3	2	4
Verschuldungsgrad	$\text{Fremdkapital} / \text{Eigenkapital} \times 100$	Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital – misst Abhängigkeit	2	2	3	2	4
Anlagedeckungsgrad I	$\text{Eigenkapital} / \text{Anlagevermögen} \times 100$	Deckt Eigenkapital das Anlagevermögen?	1	1	3	2	4
Anlagedeckungsgrad II	$(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) / \text{Anlagevermögen} \times 100$	Deckt Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen?	2	2	2	2	4
Zinsbelastungsquote	$\text{Zinsaufwand} / \text{operativer Cashflow} \times 100$	Anteil Zinsen an Ertragskraft	3	2	2	3	4
Liquiditätsgrad (1. Grades)	$\text{Liquide Mittel} / \text{kurzfristige Verbindlichkeiten} \times 100$	Wie gut decken liquide Mittel kurzfristige Schulden?	2	2	1	4	4
Gesamtbewertung	Qualitatives Ampelsystem zur Illustration	Durchschnittliche Wirkung auf die Finanzkennzahlen					
			Ø 2.14	Ø 2.0	Ø 2.28	Ø 2.42	Ø 4.0

Keine der untersuchten Varianten stellt eine substanziell gute Lösung dar oder entspricht dem klassischen Aufgabenprofil einer Gemeinde

Gesamtbewertung finanziellen Kennzahlen der 5 Varianten

Kennzahl	Berechnungsformel	Erklärung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	Anteil Eigenkapital am Gesamtkapital – zeigt Stabilität	2	2	2	2	4
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	Anteil Fremdkapital am Gesamtkapital – zeigt Verschuldung	3	3	3	2	4
Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital – misst Abhängigkeit	2	2	3	2	4
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	Deckt Eigenkapital das Anlagevermögen?	1	1	3	2	4
Anlagendeckungsgrad II	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100$	Deckt Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital das Anlagevermögen?	2	2	2	2	4
Zinsbelastungsgrad	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{operativer Cashflow}} \times 100$	Anteil Zinsen an Ertragskraft	3	2	2	3	4
Liquiditätsgrad (t. Liquid.)	$\frac{\text{Liquide Mittel}}{\text{kurzfristige Verbindlichkeiten}} \times 100$	Wie gut decken liquide Mittel kurzfristige Schulden?	2	2	1	4	4
Gesamtbewertung	Qualitatives Ampelsystem zur Illustration	Durchschnittliche Wirkung auf die Finanzkennzahlen	0,214	0,28	0,226	0,24	0,48

Legende / Auswirkung auf Kennzahl

- 1 Sehr negativ 2 Negativ 3 Eher negativ
4 Eher positiv 5 Positiv 6 Sehr positiv

Ausführungen und qualitative Bewertung inkl. Gesamtfazit



Gesamtbild: Finanzkennzahlen unter Druck

Die Analyse der ausgewählten Finanzkennzahlen über den gesamten Betrachtungszeitraum zeigt: Keine der untersuchten Varianten wirkt sich durchgehend positiv auf die finanzielle Kennzahlenstruktur der Gemeinde Bettingen aus. Die qualitative Bewertung bestätigt die Aussagen aus Kapitel 5, wonach die Integration der Investitionsszenarien in die Gemeindefinanzen mehrheitlich belastend wirkt.



Kernkennzahlen: Verschuldung und Kapitalstruktur kritisch

Bei den zentralen Steuerungsgrößen wie Eigenkapitalquote, Fremdkapitalquote sowie Verschuldungsgrad zeigt sich ein einheitlich kritisches Bild. Keine Variante schafft es, die Eigenmittelbasis der Gemeinde spürbar zu stärken. Vielmehr verschlechtern sich die Verschuldungskennzahlen deutlich – ein Hinweis auf steigende Abhängigkeit von Fremdmitteln und sinkende finanzielle Resilienz.



Anlagendeckung: Schwäche in der Finanzierung langfristiger Vermögenswerte

Besonders auffällig ist der durchweg schwache Anlagendeckungsgrad I. Keine Variante kann das langfristige Vermögen ausreichend durch Eigenkapital decken, was strukturelle Schwächen in der Finanzierung offenlegt. Erst durch die Einbeziehung langfristiger Fremdmittel verbessert sich das Bild teilweise – insbesondere bei Variante 3.2.



Vergleich der Varianten: STWE-Verkäufe entlasten tendenziell

Variante 2.2 und Variante 3.2, welche auf den Verkauf von Stockwerkeigentum setzen, schneiden im relativen Vergleich besser ab. Grund hierfür sind insbesondere die Verkaufserlöse, die sich langfristig positiv auf die Liquidität und die Zinsbelastung auswirken. Auch die Anlagendeckung II ist hier moderat besser ausgeprägt. Dennoch verbleiben auch diese Varianten im mittleren Bewertungsbereich, was eher negative Auswirkungen bedeutet.



Kritischer Fall: Variante 2.1

Die Variante 2.1 (Umnutzung zu Mietwohnungen) stellt die aus Sicht der Kennzahlen schwächste Alternative dar. Bei gleichzeitig hohen Investitionen werden keine wesentlichen Rückflüsse generiert. Dies führt zu einer langfristig angespannten Liquiditätslage und verschlechtert die Verschuldungskennzahlen besonders deutlich.



Leichte Vorteile bei Variante 3.2, aber keine starke Option

Die Gesamtbewertungen der Varianten spiegeln diesen Trend wider: Die meisten Bewertungen liegen im Bereich von 2 bis 3 – also zwischen negativ und eher negativ. Lediglich Variante 3.2 hebt sich mit einer durchschnittlichen Bewertung von 4.0 leicht ab. Diese Variante erzielt in mehreren Bereichen bessere Einzelwerte, insbesondere bei Liquidität, Zinsbelastung und Anlagendeckung II. Eine durchgehend starke Performance bietet jedoch keine der untersuchten Alternativen.



Fazit: Kein finanziell überzeugendes Szenario

Aus finanzkennzahlenorientierter Sicht bietet keine der untersuchten Varianten eine tragfähige Lösung zur deutlichen Verbesserung der gemeindlichen Finanzstruktur. Sämtliche Optionen erfordern eine bewusste Abwägung zwischen strategischem Ziel, politischer Tragfähigkeit und finanzieller Belastbarkeit. Die finanzielle Wirkung ist – trotz punktueller Lichtblicke – überwiegend negativ oder bestenfalls durchwachsen.



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08

Die Kernaussagen der Finanzanalyse ermöglichen dem Souverän eine faktenbasierte Beurteilung der Immobilieninvestition (1/2)



Keine der untersuchten Varianten bietet aus finanzieller Sicht eine tragfähige Lösung zur Verbesserung der Gemeindefinanzen – auch die wirtschaftlich stärkste Option (3.2) liegt klar ausserhalb des gemeindlichen Aufgaben- und Expertisenspektrums.



Keine der untersuchten Varianten stellt aus finanz-wirtschaftlicher Sicht eine tragfähige, substantielle Lösung aus Sicht eines stark renditeorientierten Investors für die Gemeinde Bettingen dar.

Die Nettobarwerte inkl. Kaufpreis sind bei allen Varianten ausser bei Variante 3.2 negativ – ein struktureller Mehrwert entsteht somit nicht.



Variante 3.2 ist die wirtschaftlich stärkste Option, bleibt jedoch nur für investitionserfahrene Dritte sinnvoll umsetzbar, da es viel Bauexpertise benötigt. Es gibt Projektumsetzungsrisiken und viel Komplexität.

Sie erzielt als einzige Variante ein durchgängig positives Ergebnis und einen positiven NPV – erfordert jedoch hohe Anfangsinvestitionen, professionelles Projektmanagement und liegt klar ausserhalb des klassischen Aufgabenspektrums einer Gemeinde.



Alle Mietvarianten (1.0, 2.1, 3.1) führen zu langfristig negativen Deckungsbeiträgen und belasten die Erfolgsrechnung dauerhaft.

Diese Modelle generieren keine ausreichenden laufenden Einnahmen zur Deckung der fixen Betriebskosten und Abschreibungen. Man würde das Grundstück kaufen und mit den Mieterträgen nur die Verluste minimieren.



Die Verschuldungssituation verschärft sich in allen Varianten – mit besonders kritischer Entwicklung bei 1.0, 2.1. und 3.1.

Der Verschuldungsgrad steigt deutlich an, ohne durch operative Überschüsse nennenswert reduziert werden zu können. Dies bedingt langfristig die potenzielle Erhöhung des Steuerfusses.



Variante 3.2 erreicht zwar kurzfristig die höchste Verschuldung, baut diese jedoch zügig wieder ab.

Die vollständige Rückführung erfolgt aus den STWE-Verkaufserlösen und entlastet damit langfristig die Bilanz. Ein Investor würde diese Varianten bevorzugen und Wohnraum für ca. 91 neue Einwohnerinnen und Einwohner schaffen.

Die vertiefte Bewertung zeigt klar: Keine der Varianten erfüllt die Anforderungen an eine tragfähige, gemeindetaugliche Lösung (2/2)



Die qualitativen Bewertungen, steuerlichen Wirkungen und Finanzierungsfragen zeigen durchgehend strukturelle Schwächen – keine Variante erfüllt die Anforderungen einer nachhaltigen Gemeindelösung.



Die qualitative Kennzahlenbewertung zeigt bei keiner Variante eine durchgehend stabile Entwicklung – bestenfalls mittlere Werte.

Selbst Variante 3.2 bleibt mit einem Ø von 4.0 (auf einer Skala von 1–6) nur knapp genügend. Die Finanzkennzahlen werden nicht substantiell positiv beeinflusst.



Die steuerlichen Effekte sind schwer prognostizierbar und leisten nur einen marginalen Beitrag zur Tragfähigkeit und Mehreinnahmen.

Zusätzliche Netto-Steuererträge – z. B. bei Variante 1.0 – fallen gering aus im Verhältnis zum Kapitalbedarf. Potenzielle Steuererhöhungen, beim Wegfall von Fremdfinanzierungen sind nicht ausgeschlossen.



Die Fremdfinanzierung ist in allen Varianten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und institutionell nicht gesichert.

Eine verbindliche Zusage zur über den Grundstückskauf hinausgehenden Finanzierung von CHF 8 Mio. liegt nicht vor. Es ist nicht klar, ob ein Finanzinstitut 50% der Folgeinvestitionen finanzieren würde, v.a. unter Anbetracht eines möglichen negativen Nettobarwerts der Bauvariante (vgl. S. 41).



Die langfristige Liquiditätslage ist bei fast allen Varianten angespannt – Free Cashflows bleiben über Jahre stark negativ oder nur leicht positiv.

Neue Investitionen ausserhalb des Projekts würden durch gebundene Mittel erschwert oder verhindert. Damit besteht nur ein begrenzter finanzieller Spielraum für andere Investitionen (z. B. Strassenbau, Schulsanierungen, Soziales etc.).



Keine der Optionen erfüllt vollständig die finanziellen, strategischen und organisatorischen Anforderungen an eine kleine Gemeinde.

Alle Varianten offenbaren Zielkonflikte. Ein Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde wäre kein renditeorientiertes Investment, sondern käme faktisch einem Verhinderungskauf gleich – mit der bewussten Übernahme einer langfristigen finanziellen Verpflichtung. „Die Gemeinde leistet es sich“.



Ein Kauf des Grundstücks erweist sich nicht als tragfähige Lösung – empfohlen wird der Fokus auf risikoärmere Alternativen

Auf Grundstückskauf verzichten – keine tragfähige Gemeindelösung ersichtlich

Keine der geprüften Varianten bietet eine nachhaltige finanzielle Entlastung oder strukturellen Mehrwert.

Der Kauf würde primär finanzielle Belastungen erzeugen – ohne die Gemeindefunktion wirksam zu stärken.

Variante 3.2 (Entwicklung STWE zum Verkauf) nur als Drittinvestition denkbar

Variante 3.2 erzielt zwar als einzige einen positiven Nettobarwert inkl. Kaufpreis, erfordert jedoch Baukompetenz, Projektsteuerung und Vermarktungserfahrung. Für die Gemeinde wäre diese Umsetzung nicht realistisch und mit hohen Risiken verbunden.

Keine Umsetzung der Mietmodelle 1.0, 2.1 oder 3.1

Die Mietvarianten zeigen über Jahre strukturelle Defizite und belasten die Erfolgsrechnung dauerhaft. Ein tragfähiger Betrieb ist weder operativ noch fiskalisch möglich – auch bei langfristiger Betrachtung nicht.

Immobilieninvestition

GEMEINDE
BETTINGEN



Strategischer Verhinderungskauf kritisch hinterfragen (vgl. S. 43)

Ein Kauf nur zur Vermeidung einer Drittverwertung (z. B. durch Investoren bei Variante 3.2 mit Bau von STWE für 91 Personen) erzeugt keine wirtschaftliche Rendite, sondern bindet freiwillig finanzielle Ressourcen – bei gleichzeitiger Risikoübernahme und Verschuldung.

Fokus auf Werterhalt des Bestandes statt Expansion mit Unsicherheit¹

Angesichts beschränkter Mittel sollte die Gemeinde bestehende Immobilien gezielt erhalten und punktuell verbessern – statt neue, komplexe Entwicklungsrisiken einzugehen mit unklarer Finanzierungsstrategie und Steuerauswirkungen.

Alternativ- und Zwischennutzung prüfen (vgl. S. 43)

Falls ein Erwerb des Grundstücks aus politischen oder strategischen Gründen dennoch verfolgt wird, sollten Alternativen wie eine temporäre Zwischennutzung (z. B. durch Dritte oder Kultur) geprüft werden – mit geringem Finanzaufwand und Risiko sowie um Verluste zu minimieren.

¹Vgl. die Unsicherheiten bezogen auf Finanzierung und Steuern auf Seite 41



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	01
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	02
METHODIK	03
ANALYSE UND WÜRDIGUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN	04
ÜBERFÜHRUNG DER INVESTITIONSOPTIONEN IN DIE GEMEINDEFINANZEN	05
FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN UND KENNZAHLENBEWERTUNG	06
KERNAUSSAGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	07
ANHANG	08



ANHANG A – KALKULATIONEN ZU DEN VARIANTEN

Variante 1.0 – Veränderung auf Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie der Steuern der Gemeinde Bettingen

Nr.	Szenario-Name
1.0	Fortführung Bestandesliegenschaften mit Umnutzung zu Wohnen

Veränderung in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung

Veränderungen in der Bilanz

Variante 1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Veränderung flüssige Mittel pro Jahr	-1'484'106	-3'355'498	-3'417'883	44'167	7'467	12'467	11'767	16'767	16'067	21'067	6'667
Veränderung flüssige Mittel kumuliert	-1'484'106	-4'839'605	-8'257'488	-8'213'321	-8'205'855	-8'193'388	-8'181'621	-8'164'855	-8'148'788	-8'127'721	-8'121'055
Liegenschaften im Finanzvermögen (Land)	8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaften im Finanzvermögen (Bauprojekt)	1'386'333	6'238'500	6'238'500	-	-	-	-	-	-	-	57'000
Aufnahme Bankkredit	50%	8'693'167	3'119'250	3'119'250	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Kredit	-	-	-	-100'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-200'000
Bankkredit Ende Jahr	8'693'167	11'812'417	14'931'667	14'831'667	14'581'667	14'331'667	14'081'667	13'831'667	13'581'667	13'331'667	13'131'667

Veränderungen in der Erfolgsrechnung

Variante 1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteträge (Ist)	-	-	-	456'000	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300
Betriebskosten	-	-	-	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300
Instandhaltung	-	-	-	-11'400	-11'400	-11'400	-17'100	-17'100	-22'800	-22'800	-34'200
Zinsen Bankkredit	2%	-173'863	-236'248	-298'633	-296'633	-291'633	-286'633	-281'633	-276'633	-266'633	-262'633
Abschreibungen / Wertberichtigungen	30	-	-	-462'111	-462'111	-462'111	-462'111	-462'111	-462'111	-462'111	-462'111
Ergebnisbeitrag Immobilien	-173'863	-236'248	-298'633	-365'444	-252'144	-247'144	-247'844	-242'844	-243'544	-238'544	-245'944
Netto zus. Steuern & zus. Kosten p.a. / p.p.	1'000	-	-	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500
Ergebnisbeitrag Total	-173'863	-236'248	-298'633	-317'944	-204'644	-199'644	-200'344	-195'344	-196'044	-191'044	-198'444

Veränderung in der Geldflussrechnung

Veränderungen in der Geldflussrechnung

Operativer CF	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteinnahmen	-	-	-	456'000	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300	564'300
Steuereinnahmen	-	-	-	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500	47'500
Betriebskosten	-	-	-	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300	-51'300
Instandhaltung	-	-	-	-11'400	-11'400	-11'400	-17'100	-17'100	-22'800	-22'800	-34'200
Zinsen Bankkredit	-173'863	-236'248	-298'633	-296'633	-291'633	-286'633	-281'633	-276'633	-271'633	-266'633	-262'633
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-173'863	-236'248	-298'633	144'167	257'467	262'467	261'767	266'767	266'067	271'067	263'667
CF aus Investitions- & Anlagentätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Grundstückkaufpreis inkl. Anlagekosten	-861'706,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Folgeinvestitionen	-1'386'333	-6'238'500	-6'238'500	-	-	-	-	-	-	-	-57'000
Geldfluss aus Investitions- & Anlagentätigkeit	-10'003'410	-6'238'500	-6'238'500	-	-	-	-	-	-	-	-57'000
CF aus Finanzierungstätigkeit	2'026	2'027	2'028	2'029	2'030	2'031	2'032	2'033	2'034	2'035	2'036
Kreditaufnahme	8'693'167	3'119'250	3'119'250	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Bankkredit	-	-	-	-100'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-200'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'693'167	3'119'250	3'119'250	-100'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-200'000
Veränderung des Finanzmittelbestands	2'026	2'027	2'028	2'029	2'030	2'031	2'032	2'033	2'034	2'035	2'036
Free Cashflow	-1'484'106	-3'355'498	-3'417'883	44'167	7'467	12'467	11'767	16'767	16'067	21'067	6'667

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



Variante 2.1 – Veränderung auf Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie der Steuern der Gemeinde Bettingen

Nr.	Szenario-Name
2.1	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (Miete)

Veränderung in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung

Veränderungen in der Bilanz

Variante 2.1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Veränderung flüssige Mittel pro Jahr	-1'118'776	-1'704'350	-1'734'500	-39'080	7'090	7'090	4'660	4'660	2'230	2'230	-39'890
Veränderung flüssige Mittel kumuliert	-1'118'776	-2'823'126	-4'557'626	-4'596'706	-4'589'616	-4'582'526	-4'577'866	-4'573'206	-4'570'976	-4'568'746	-4'608'636
Liegenschaften im Finanzvermögen (Land)	8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaften im Finanzvermögen (Bauprojekt)	670'000	3'015'000	3'015'000	-	-	-	-	-	-	-	32'400
Aufnahme Bankkredit	50%	8'335'000	1'507'500	1'507'500	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Kredit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankkredit Ende Jahr	8'335'000	9'842'500	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000	11'350'000

Veränderungen in der Erfolgsrechnung

Variante 2.1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteträge (Ist)	-	-	-	194'400	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570
Betriebskosten	-	-	-	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870
Instandhaltung	-	-	-	-4'860	-4'860	-4'860	-7'290	-7'290	-9'720	-9'720	-19'440
Zinsen Bankkredit	2%	-166'700	-196'850	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000
Abschreibungen / Wertberichtigungen	30	-	-	-223'333	-223'333	-223'333	-223'333	-223'333	-223'333	-223'333	-223'333
Ergebnisbeitrag Immobilie	-166'700	-196'850	-227'000	-282'663	-236'493	-236'493	-238'923	-238'923	-241'353	-241'353	-251'073
Netto zus. Steuern & zus. Kosten p.a. / p.p.	1'000	-	-	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250
Ergebnisbeitrag Total	-166'700	-196'850	-227'000	-262'413	-216'243	-216'243	-218'673	-218'673	-221'103	-221'103	-230'823

Veränderung in der Geldflussrechnung

Veränderungen in der Geldflussrechnung

Operativer CF	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteinnahmen	-	-	-	194'400	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570	240'570
Steuereinnahmen	-	-	-	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250
Betriebskosten	-	-	-	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870	-21'870
Instandhaltung	-	-	-	-4'860	-4'860	-4'860	-7'290	-7'290	-9'720	-9'720	-19'440
Zinsen Bankkredit	-166'700	-196'850	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000	-227'000
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-166'700	-196'850	-227'000	-39'080	7'090	7'090	4'660	4'660	2'230	2'230	-7'490
CF aus Investitions- & Anlagetätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Grundstückkaufpreis inkl. Anlagekosten	-861'706,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Folgeinvestitionen	-670'000	-3'015'000	-3'015'000	-	-	-	-	-	-	-	-32'400
Geldfluss aus Investitions- & Anlagetätigkeit	-9'287'076	-3'015'000	-3'015'000	-	-	-	-	-	-	-	-32'400
CF aus Finanzierungstätigkeit	2'026	2'027	2'028	2'029	2'030	2'031	2'032	2'033	2'034	2'035	2'036
Kreditaufnahme	8'335'000	1'507'500	1'507'500	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Bankkredit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'335'000	1'507'500	1'507'500	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Finanzmittelbestands	2'026	2'027	2'028	2'029	2'030	2'031	2'032	2'033	2'034	2'035	2'036
Free Cashflow	-1'118'776	-1'704'350	-1'734'500	-39'080	7'090	7'090	4'660	4'660	2'230	2'230	-39'890

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



Variante 2.2 – Veränderung auf Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie der Steuern der Gemeinde Bettingen

Nr.	Szenario-Name
2.2	Teilrückbau und Umnutzung Hauptgebäude Haus zu den Bergen zu Wohnungen (STWE)

Veränderung in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung

Veränderungen in der Bilanz

Variante 2.2	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Veränderung flüssige Mittel pro Jahr	-1'134'076	-1'773'500	-222'260	8'360	-16'160	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750
Veränderung flüssige Mittel kumuliert	-1'134'076	-2'907'576	-3'129'836	-3'121'476	-3'137'636	-3'193'386	-3'249'136	-3'304'886	-3'360'636	-3'416'386	-3'472'136
Liegenschaften im Finanzvermögen (Land)	8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaften im Finanzvermögen (Bauprojekt)	700'000	3'150'000	3'150'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Aufnahme Bankkredit	50%	8'350'000	1'575'000	1'575'000	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Kredit	-	-	-	-2'200'000	-5'500'000	-	-	-	-	-	-
Bankkredit Ende Jahr	8'350'000	9'925'000	11'500'000	9'300'000	3'800'000	3'800'000	3'800'000	3'800'000	3'800'000	3'800'000	3'800'000

Veränderungen in der Erfolgsrechnung

Variante 2.2	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Verkaufserlös STWE	-	-	1'620'000	2'430'000	5'670'000	-	-	-	-	-	-
Verkaufsaufwand	-	-	-37'260	-55'890	-1'301'410	-	-	-	-	-	-
Instandhaltung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsen Bankkredit	2%	-167'000	-198'500	-230'000	-186'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000
Impairment (Abschreibung/Wertberichtigung)	30	-	-	-	-5'897'076	-	-	-	-	-	-
Ergebnisbeitrag Immobilie	-167'000	-198'500	-267'260	-241'890	-6'103'486	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000
Netto zus. Steuern & zus. Kosten p.a. / p.p.	1000	-	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250
Ergebnisbeitrag Total	-167'000	-198'500	-267'260	-221'640	-6'083'236	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750

Veränderung in der Geldflussrechnung

Veränderungen in der Geldflussrechnung

Operativer CF	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Maklergebühr (2%)	-	-	-32'400	-48'600	-113'400	-	-	-	-	-	-
Marketingkosten / Verkaufsförderung (0.3%)	-	-	-4'860	-7'290	-17'010	-	-	-	-	-	-
Steuereinnahmen	-	-	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250	20'250
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsen Bankkredit	-167'000	-198'500	-230'000	-186'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000	-76'000
Instandhaltung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-167'000	-198'500	-267'260	-221'640	-186'160	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750
CF aus Investitions- & Anlagetätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Grundstückkaufpreis inkl. Anlagekosten	-8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Folgeinvestitionen	-700'000	-3'150'000	-3'150'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkaufserlöse aus STWE	-	-	1'620'000	2'430'000	5'670'000	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Investitions- & Anlagetätigkeit	-9'317'076	-3'150'000	-1'530'000	2'430'000	5'670'000	-	-	-	-	-	-
CF aus Finanzierungstätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kreditaufnahme	8'350'000	1'575'000	1'575'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Bankkredit	-	-	-	-2'200'000	-5'500'000	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'350'000	1'575'000	1'575'000	-2'200'000	-5'500'000	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Finanzmittelbestands	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Free Cashflow	-1'134'076	-1'773'500	-222'260	8'360	-16'160	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750
Illustration	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Geldflussrechnung	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-167'000	-198'500	-267'260	-221'640	-186'160	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750
Geldfluss aus Investitions- & Anlagetätigkeit	-9'317'076	-3'150'000	-1'530'000	2'430'000	5'670'000	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'350'000	1'575'000	1'575'000	-2'200'000	-5'500'000	-	-	-	-	-	-
Free Cashflow	-1'134'076	-1'773'500	-222'260	8'360	-16'160	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750	-55'750

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



Variante 3.1 – Veränderung auf Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie der Steuern der Gemeinde Bettingen

Nr.	Szenario-Name
3.1	Entwicklung (Miete)

Veränderung in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung

Veränderungen in der Bilanz

Variante 3.1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Veränderung flüssige Mittel pro Jahr	-1'980'676	-5'599'800	-5'706'000	54'578	24'590	37'590	39'695	52'695	54'799	67'799	-6'393
Veränderung flüssige Mittel kumuliert	-1'980'676	-7'580'476	-13'286'476	-13'231'899	-13'207'308	-13'169'718	-13'130'023	-13'077'329	-13'022'529	-12'954'730	-12'961'123
Liegenschaften im Finanzvermögen (Land)	8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaften im Finanzvermögen (Bauprojekt)	2'360'000	10'620'000	10'620'000	-	-	-	-	-	-	-	119'849
Aufnahme Bankkredit	50%	9'180'000	5'310'000	5'310'000	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Kredit	-	-	-	-400'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-600'000
Bankkredit Ende Jahr	9'180'000	14'490'000	19'800'000	19'400'000	18'750'000	18'100'000	17'450'000	16'800'000	16'150'000	15'500'000	14'900'000

Veränderungen in der Erfolgsrechnung

Variante 3.1	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteträge (Ist)	-	-	-	871'632	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645
Betriebskosten	-	-	-	-88'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059
Instandhaltung	-	-	-	-21'791	-21'791	-21'791	-32'686	-32'686	-43'582	-43'582	-59'925
Zinsen Bankkredit	2%	-183'600	-289'800	-396'000	-388'000	-375'000	-362'000	-349'000	-336'000	-323'000	-298'000
Abschreibungen / Wertberichtigungen	30	-	-	-786'667	-786'667	-786'667	-786'667	-786'667	-786'667	-786'667	-786'667
Ergebnisbeitrag Immobilie	-183'600	-289'800	-396'000	-422'884	-202'871	-189'871	-187'767	-174'767	-172'662	-159'662	-164'005
Netto zus. Steuern & zus. Kosten p.a. / p.p.	1'000	-	-	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Ergebnisbeitrag Total	-183'600	-289'800	-396'000	-332'089	-112'076	-99'076	-96'972	-83'972	-81'867	-68'867	-73'210

Veränderung in der Geldflussrechnung

Veränderungen in der Geldflussrechnung

Operativer CF	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mieteinnahmen	-	-	-	871'632	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645	1'078'645
Steuereinnahmen	-	-	-	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Betriebskosten	-	-	-	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059	-98'059
Instandhaltung	-	-	-	-21'791	-21'791	-21'791	-32'686	-32'686	-43'582	-43'582	-59'925
Zinsen Bankkredit	-183'600	-289'800	-396'000	-388'000	-375'000	-362'000	-349'000	-336'000	-323'000	-310'000	-298'000
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-183'600	-289'800	-396'000	454'578	674'590	687'590	689'695	702'695	704'799	717'799	713'456
CF aus Investitions- & Anlagestätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Grundstückkaufpreis inkl. Anlagekosten	-861'706,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Folgeinvestitionen	-2'360'000	-10'620'000	-10'620'000	-	-	-	-	-	-	-	-119'849
Geldfluss aus Investitions- & Anlagestätigkeit	-10'977'076	-10'620'000	-10'620'000	-	-	-	-	-	-	-	-119'849
CF aus Finanzierungstätigkeit	2'026	2'027	2'028	2'029	2'030	2'031	2'032	2'033	2'034	2'035	2'036
Kreditaufnahme	9'180'000	5'310'000	5'310'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Bankkredit	-	-	-	-400'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-600'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	9'180'000	5'310'000	5'310'000	-400'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-650'000	-600'000
Veränderung des Finanzmittelbestands	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Free Cashflow	-1'980'676	-5'599'800	-5'706'000	54'578	24'590	37'590	39'695	52'695	54'799	67'799	-6'393

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



Variante 3.2 – Veränderung auf Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie der Steuern der Gemeinde Bettingen

Nr.	Szenario-Name
3.2	Entwicklung (STWE)

Veränderung in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung

Veränderungen in der Bilanz

Variante 3.2	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Veränderung flüssige Mittel pro Jahr	-2'485'576	-785'213	2'612'306	1'952'810	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Veränderung flüssige Mittel kumuliert	-2'485'576	-3'270'789	-658'483	1'294'326	1'385'121	1'475'916	1'566'711	1'657'506	1'748'301	1'839'096	1'929'891
Liegenschaften im Finanzvermögen (Land)	8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liegenschaften im Finanzvermögen (Bauprojekt)	3'350'000	15'075'000	15'075'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Aufnahme Bankkredit	50%	9'675'000	7'537'500	7'537'500	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Kredit	-	-	-	-24'750'000	-	-	-	-	-	-	-
Bankkredit Ende Jahr	9'675'000	17'212'500	24'750'000	-	-	-	-	-	-	-	-

Veränderungen in der Erfolgsrechnung

Variante 3.2	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Verkaufserlös STWE	-	7'263'600	10'895'400	27'238'500	-	-	-	-	-	-	-
Verkaufsaufwand	-	-16'70'663	-250'594	-626'486	-	-	-	-	-	-	-
Instandhaltung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsen Bankkredit	2%	-193'500	-344'250	-495'000	-	-	-	-	-	-	-
Impairment (Abschreibung/Wertberichtigung)	30	-	-	3'280'424	-	-	-	-	-	-	-
Ergebnisbeitrag Immobilie	-193'500	-511'313	-745'594	2'653'938	-	-	-	-	-	-	-
Netto zus. Steuern & zus. Kosten p.a. / p.p.	1000	-	-	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Ergebnisbeitrag Total	-193'500	-511'313	-745'594	2'744'733	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795

Veränderung in der Geldflussrechnung

Veränderungen in der Geldflussrechnung

Operativer CF	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Maklergebühr (2%)	-	-145'272	-217'908	-544'770	-	-	-	-	-	-	-
Marketingkosten / Verkaufsförderung (0.3%)	-	-21'791	-32'686	-81'716	-	-	-	-	-	-	-
Steuereinnahmen	-	-	-	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsen Bankkredit	-193'500	-344'250	-495'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Instandhaltung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	-193'500	-511'313	-745'594	-535'691	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
CF aus Investitions- & Anlagestätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Grundstückkaufpreis inkl. Anlagekosten	-8'617'076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Folgeinvestitionen	-3'350'000	-15'075'000	-15'075'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkaufserlöse aus STWE	-	7'263'600	10'895'400	27'238'500	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Investitions- & Anlagestätigkeit	-11'967'076	-7'811'400	-4'179'600	27'238'500	-	-	-	-	-	-	-
CF aus Finanzierungstätigkeit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kreditaufnahme	9'675'000	7'537'500	7'537'500	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortisation Bankkredit	-	-	-	-24'750'000	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	9'675'000	7'537'500	7'537'500	-24'750'000	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Finanzmittelbestands	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Free Cashflow	-2'485'576	-785'213	2'612'306	1'952'810	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Illustration	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Geldflussrechnung	-193'500	-511'313	-745'594	-535'691	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795
Geldfluss aus Investitions- & Anlagestätigkeit	-11'967'076	-7'811'400	-4'179'600	27'238'500	-	-	-	-	-	-	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	9'675'000	7'537'500	7'537'500	-24'750'000	-	-	-	-	-	-	-
Free Cashflow	-2'485'576	-785'213	2'612'306	1'952'810	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795	90'795

¹Vgl. die zugrunde liegenden Annahmen und Hintergrundinformationen auf den Seiten 12/13 und 41



ANHANG B – KONTAKT & HORVÁTH

Bei Fragen stehen wir der Gemeinde Bettingen gerne zur Verfügung



David Statna

Partner
Managing Director



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 557 26 58



DStatna@horvath-partners.com



[David Statna](#)



Stefan Tschuck

Managing Consultant
Controlling & Finance



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 354 51 98



STschuck@horvath-partners.com



[Stefan Tschuck](#)



Steven Krall

Consultant
Controlling & Finance



Horváth Schweiz
The Circle 09
8058 Zürich-Flughafen



+41 79 315 29 01



SKrall@horvath-partners.com



[Steven Krall](#)



Horváth auf einen Blick

Unsere Mission



Wir helfen Ihnen dabei, Ihre Organisation so umzugestalten, dass sie in einer sich verändernden Welt unschlagbar wird

Funktionales Know-how



Für alle Ansprüche von C-Level-Führungskräften haben wir die passende Lösung im Portfolio

Branchen-Know-how



Von A wie Automotive bis U wie Utilities - wir wissen, worauf es in jeder Branche ankommt

Weltweite Präsenz



Mit 19 Standorten in 10 Ländern und Partnerinnen auf der ganzen Welt bringen wir global Projekte zum Erfolg



Globales Ökosystem



Wir arbeiten mit führenden externen Partnerinnen und kombinieren unsere Stärken für den grösstmöglichen Mehrwert

Herausragender Return on Consulting



Unsere exzellenten Projektergebnisse sorgen für maximale Kundenzufriedenheit – das zeigen Kundenbewertungen mit Ø 9,4 (von 10) Punkten

Top-Beratung



Horváth ist DER Trusted Advisor für das Top-Management, wenn es um Transformationen und Digitalisierung geht

Menschen, Planet, Projekte



Wir verfolgen ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis und fokussieren uns auf drei Hauptdimensionen



Mit unserem Premium-Portfolio wird Ihre Organisation „unbeatable in a changing world“

Was wir machen

Unternehmensführung,
Strategie, Innovation &
Organisation

Vertrieb, Service,
Marketing &
Preisgestaltung

Forschung & Entwicklung,
Produktion, Lieferkette &
Beschaffung/Einkauf

CFO-Agenda, Finanzen,
Rechnungswesen,
Controlling, Steuern,
Risiko & Compliance

Unterstützung der
Strategie und
Transformation Ihrer
Organisation

Streben nach
kommerzieller
Exzellenz

Optimierung der
Betriebsabläufe
entlang der **Wert-**
schöpfungskette

Nachhaltige
Finanzperformance
sicherstellen

HR, People &
Change-Management

Menschen führen, um den Unterschied zu machen

Unternehmens-
nachhaltigkeit

Den Weg zur **Nachhaltigkeit** ebnen

Digital- & IT-
Transformation

Ihr Unternehmen in eine **digitale Zukunft** führen (Horváth Digital)



Wir haben die globale Expertise und Kompetenz, um national und international erfolgreich zu agieren



Horváth Standorte

Österreich

Wien

Dänemark

Kopenhagen

Deutschland

Berlin

Düsseldorf

Frankfurt

Hamburg

München

Stuttgart

Ungarn

Budapest

Italien

Milano

Rom

Rumänien

Bukarest

Saudi-Arabien

Riyadh

Schweiz

Zürich

Vereinigte Arabische Emirate

Abu Dhabi

Dubai

USA

Atlanta

Chicago

New York



Unsere Kunden schätzen die enge, partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit uns

> 500

Kunden mit langfristigen Beziehungen von mehr als 5 Jahren

~ 50%

der 100 führenden europäischen Unternehmen

Top 3

Wir gehören zu den Top-3-Beratungen in unserem Heimatmarkt und expandieren weltweit

Lüdenonk®-Studie 2024 „Managementberatung in Deutschland“

1 Platz

für Beratung für Expertenkommunikation in Managementprojekten

Studie "Management Consulting 2023" von Prof. D. Fink, Wissenschaftl. Gesellschaft für Management und Beratung





The road to sustainable value.

#RoadToValue



