

Interpellation



vom 3. November 2014, überwiesen am 9. Februar 2015
40.06

SVP/BFPW-Fraktion

betreffend Beteiligung der Stadt an der Hangenmoos AG

Wortlaut der Interpellation

Mit der Publikation in der Zürichsee-Zeitung vom 28. Oktober 2014, wonach im Hangenmoos 253 günstige und bezahlbare Wohnungen einem Neubau weichen müssen, stellt sich die Frage, wie die Stadt Wädenswil an der Hangenmoos AG beteiligt ist.

Die Stadt hält 7,5% der Aktien. Dies entspricht 3'375 von total 45'000 Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 100. Dies ergibt einen Gesamt-Nominalwert des städtischen Anteils von CHF 337'500. Der effektive Wert der Aktien dürfte um einiges höher sein.

In diesem Zusammenhang stellen wir dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Welches Ziel verfolgt die Stadt mit der Haltung dieser Aktien?
2. Was ist die Aufgabe der Stadt innerhalb dieser Aktiengesellschaft?
3. Wie ist die Zusammenarbeit mit der Stadt und der Hangenmoos AG?
 - a. Betreffend der Neubauten?
 - b. Im Allgemeinen (Wohnungsvermietung im Hangenmoos-Quartier, Gulmenmatt, etc.): Hat hier die Stadt ein Vorrecht zur Miete?
4. Besteht aufgrund der Beteiligung der Stadt an der Hangenmoos AG allenfalls die Gefahr von Interessenkonflikten (z.B. bei Bewilligungsverfahren usw.)?
5. Wie hoch ist der effektive Wert der Aktien?
6. Wieviel Dividende wurde in den letzten Jahren ausgeschüttet (Auflistung pro Jahr)?
7. Was passiert beim Verkauf der Aktien?
 - a. Dürfen diese bereits verkauft werden? (Haltefrist)
 - b. Wer kann die Aktien überhaupt kaufen? Sind diese frei handelbar?
 - c. Wohin fliessen die Gelder?
 - d. Wie hoch wäre der Preis?

Wir danken dem Stadtrat für die sachliche Beantwortung der Fragen und grüssen freundlich.

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

In den 1950-er Jahren gründeten Wädenswiler Industriebetriebe mit Unterstützung der öffentlichen Hand, nämlich der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich, sowie mit Hilfe regionaler Banken eine Baugenossenschaft mit dem Zweck, durch Erwerb von Liegenschaften ihren Arbeitnehmern „zweckmässige, gesunde und möglichst billige Wohnungen zu verschaffen“. Bis Ende der 1960-er Jahre erfolgte die Gründung von drei weiteren Baugenossenschaften des Industrie-Arbeitgeber-Vereins Wädenswil (IAVW). Im Jahr 1993 fusionierten alle bestehenden Genossenschaften zur Baugenossenschaft Hangenmoos.

Für die Sicherung der Zukunft und zur Bewältigung der bevorstehenden Aufgaben im Bereich von Sanierungsarbeiten und Ersatzneubauten erwies sich die Baugenossenschaft nicht mehr als optimale Organisationsform. Im Einverständnis aller bisher beteiligten Inhaber

erfolgte im Jahr 2008 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Neben den Gründern, privaten Aktionären sowie Stiftungen sind die Stadt Wädenswil und der Kanton Zürich weiterhin an der Hangenmoos AG beteiligt.

Der genossenschaftliche Grundgedanke lebt in den Statuten der Aktiengesellschaft weiter. Gemäss Statuten bezweckt die Gesellschaft den Erwerb und den Bau von Liegenschaften, insbesondere in Wädenswil und am linken Zürichsee-Ufer mit dem Ziel, zweckmässigen und qualitativ guten Wohnraum für alle Einkommenskategorien zur Verfügung zu stellen. Bei ihrer Tätigkeit sei sie auf eine ausgewogene Gewichtung sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Ziele bedacht.

Frage 1: Welches Ziel verfolgt die Stadt mit der Haltung dieser Aktien?

Antwort: Die Stadt Wädenswil ist seit den Anfängen an der Baugenossenschaft und nun auch an der neu entstandenen Hangenmoos AG beteiligt. Die Zusammenarbeit war während der langen Dauer gut und wichtig für die Entwicklung und den Bestand des vielfältigen Wohnungsangebots in Wädenswil. Heute bewirtschaftet die Hangenmoos AG rund 400 Wohnungen in Wädenswil und ist somit ein wichtiger Immobilienanbieter. Durch die finanzielle Beteiligung der Stadt ist die Mitsprachemöglichkeit gewährleistet. Spekulative Ziele werden mit der Haltung der Aktien nicht verfolgt.

Frage 2: Was ist die Aufgabe der Stadt innerhalb dieser Aktiengesellschaft?

Antwort: Der Verwaltungsrat der Hangenmoos AG besteht aus fünf Personen. Die Stadt ist darin durch den Stadtpräsidenten vertreten. Mit seinem Mandat fliessen die Anliegen der Öffentlichkeit bezüglich Entwicklung der Stadt und des Wohnungsangebots in dieses Gremium ein. Zudem besteht eine Mitwirkungsmöglichkeit bei der Gewichtung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele der Gesellschaft. Diese Einbindung wird gegenseitig positiv gewertet und geschätzt.

Ohne die finanzielle Beteiligung und ohne den Sitz im Verwaltungsrat würde sich die Rolle der Stadt Wädenswil lediglich auf die baurechtlichen Prüfungen und Verfahren beschränken.

Frage 3: Wie ist die Zusammenarbeit zwischen Stadt und der Hangenmoos AG?

- a) Betreffend der Neubauten
- b) Im Allgemeinen (Wohnungsvermietung im Hangenmoos-Quartier, Gulmenmatt etc.): Hat hier die Stadt ein Vorrecht zur Miete?

Antwort: a) Die Stadt und die Hangenmoos AG haben stets eine konstruktive Zusammenarbeit gepflegt. Dies lässt sich am aktuell geplanten Bauvorhaben im Hangenmoos illustrieren:
Anfangs Januar 2015 präsentierte eine Delegation des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie des Architekturbüros dem Stadtrat im Sinne einer Vorinformation den geplanten Ersatzneubau auf dem Areal zwischen der Zuger- / Holzmoosrüti- und der Pfannenstilstrasse. Dieser Besuch gab dem Stadtrat die Möglichkeit, seine Anliegen in Bezug auf soziale Verträglich-

keit, Quartiersversorgung, Erschliessung und Energieversorgung zu deponieren.

- b) Gemäss Statuten der Hangenmoos AG besteht unter anderem das Ziel, „den Aktionären, ihren Arbeitnehmern und ihren Angehörigen, aber auch anderen Personen (...) Wohnraum zu verschaffen“. Ein direktes Vorzugsrecht ist daraus bisher nicht abgeleitet worden, könnte jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Frage 4: Besteht aufgrund der Beteiligung der Stadt an der Hangenmoos AG allenfalls die Gefahr von Interessenkonflikten (z.B. bei Bewilligungsverfahren usw.)?

Antwort: Es sind keine Interessenkonflikte erkennbar. Baugesuche der Hangenmoos AG durchlaufen das übliche Bewilligungsverfahren in der Abteilung Planen und Bauen. Im Sinne der Aufgabentrennung ist der Stadtpräsident und nicht der Stadtrat Planen und Bauen in den Verwaltungsrat abgeordnet.

Frage 5: Wie hoch ist der effektive Wert der Aktien?

Antwort: Der Netto-Steuerwert per 31. Dezember 2013 beträgt CHF 840.- pro Aktie was einem Total von CHF 2'835'000 entspricht.

Frage 6: Wieviel Dividende wurde in den letzten Jahren ausgeschüttet (Auflistung pro Jahr)?

Antwort: Ausschüttung 2014 (Dividende 2013): CHF 40'500
Ausschüttung 2013 (Dividende 2012): CHF 27'000
Ausschüttung 2012 (Dividende 2011): CHF 40'500
Ausschüttung 2011 (Dividende 2010): CHF 33'750
Ausschüttung 2010 (Dividende 2009): CHF 27'000

Frage 7: Was passiert beim Verkauf der Aktien?

- a) Dürfen diese bereits verkauft werden? (Haltefrist)
- b) Wer kann die Aktien überhaupt kaufen? Sind diese frei handelbar?
- c) Wohin fliessen die Gelder?
- d) Wie hoch wäre der Preis?

Antwort: Ein allfälliger Verkauf des Aktienpakets durch die Stadt Wädenswil würde wohl die vertrauensvolle, langjährige Zusammenarbeit schwächen. Damit verbunden wäre ein sensibler Verlust an Einflussnahme seitens der Stadt.

- a) Ein Verkauf wäre möglich. Es besteht keine Haltefrist.
- b) Gemäss Aktionärsbindungsvertrag kommen primär Aktionäre bzw. ihnen nahestehende Personen als Käufer in Frage. Wenn aus dem bestehenden Kreis der Aktionäre kein Käufer gewillt ist, den geforderten Preis zu zahlen, kann der vertraglich vorgesehene Market Maker auch fremde Interessenten ansprechen. Die Übertragung von Aktien, ob zu Eigentum oder Nutzniessung gemäss Art. 5 in den Statuten, bedarf in jedem Falle der Zustimmung des

Verwaltungsrats, der auch Interessenten, insbesondere direkte Konkurrenten, als Aktionäre ablehnen kann.

- c) Die Aktien gehören dem Finanzvermögen der Stadt an. Bei einem Verkauf verbleibt der Verkaufserlös in Form von flüssigen Mitteln (Aktivtausch) im Finanzvermögen der Stadt.
- d) Ein allfälliger Verkaufspreis der Aktien wäre insbesondere vom vorhandenen Markt und dessen Nachfrage (eingeschränkt, siehe Antwort 7b), der Handelbarkeit (eingeschränkt, da Wertpapier ohne Kurswert) und einem zur Verfügung stehenden Zeithorizont des Verkaufs abhängig. Als Indikator dient der Steuerwert, welcher auf dem Substanzwert der Hangenmoos AG (d.h. inklusiv Stille Reserven) basiert. Vergleiche dazu Antwort 5.

1. Juni 2015

era/rru

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber