
Protokollauszug

13. Sitzung vom 15. April 2024

88 0.12.2 2022.1200 **Hangenmoos AG Wädenswil (Beteiligung), 2022 - 2024
Kaufvertrag über den Anteil des Kantons Zürich an der
Hangenmoos AG, Zustimmung und Vollmacht**

1. Ausgangslage

Der Wädenswiler Industrie und dem Gewerbe nahestehende Personen gründeten im Jahr 1950 die Baugenossenschaft Waisenhaus, 1961 die Baugenossenschaft Gulmenmatt und 1968 die Baugenossenschaft Hangenmoos. In den 1990er Jahren fusionierten diese Genossenschaft zur Baugenossenschaft Hangenmoos. Im Jahre 2008 wurde diese in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und der genossenschaftliche Grundgedanke in ein Leitbild überführt. Die Hangenmoos AG besitzt Wohnüberbauungen an der Waisenhausstrasse, im Gulmenmatt, im Appital sowie im Hangenmoos. Die Überbauung Appital wurde auf Land, das von der Genossenschaft Pro Wädenswil erworben wurde neu erstellt. Die Liegenschaften Waisenhausstrasse und Hangenmoos wurden in den letzten Jahren durch Neubauten ersetzt. Die Hangemoos AG ist damit ein wesentlicher Immobilienbesitzer in Wädenswil.

Die Stadt Wädenswil besitzt 3'375 Aktien der Hangenmoos AG, was einem Anteil von 7.5% entspricht. Die übrigen Aktien sind mehrheitlich im Eigentum von Personen und Firmen mit Bezug zu Wädenswil. Drei Aktionäre haben jeweils einen Anteil von über 10% der Aktien.

1.1 Strategie der Hangenmoos AG

Die Hangenmoos AG ist ein wesentlicher Bauträger in Wädenswil und will dies auch bleiben. In den letzten Jahren hat sie ihren Immobilienbestand konsequent erneuert. Zuerst die Überbauung Eichtal an der Waisenhausstrasse, danach die grösste Überbauung im Hangenmoos. Die Wohnungen der letzten Bauetappe konnten im Herbst 2023 bezogen werden. Die Mietzinsen werden tendenziell unter dem Marktpreis festgelegt, dementsprechend sind auch die neu erstellten Wohnungen immer termingerecht voll vermietet.

Investitionen in bestehende und neue Projekte sind auch in Zukunft geplant. Der Fokus liegt auf Wädenswil, wobei eine Ausweitung der Tätigkeiten ausserhalb, speziell am linken Zürichsee-Ufer möglich ist.

Aufgrund des erneuerten und gleichzeitig erweiterten Wohnungsbestands ist in Zukunft mit einer stark gestiegenen Ertragskraft und damit auch Bewertung der Hangenmoos AG zu rechnen.

1.2 Revision Statuten und neuer Aktionärsbindungsvertrag

Im Rahmen der Umwandlung in eine AG im Jahre 2008 wurde ein Aktionärsbindungsvertrag gemacht, welcher sich auf die Abwicklung der Umwandlung bezog.

Im Jahr 2023 wurden die Statuten überarbeitet und ein neuer Aktionärsbindungsvertrag in Kraft gesetzt. Der Stadtrat hat nach Prüfung beider Änderungen zugestimmt.

Anlässlich dieser Prüfung hat sich der Stadtrat mit der Zielsetzung bzgl. der Beteiligung an der Hangenmoos AG auseinandergesetzt.

1.3 Zielsetzung für die Beteiligung an der Hangenmoos AG

Die Aktien der Hangenmoos AG sind bei der Stadt Wädenswil im Finanzvermögen und mit dem Nominalwert von CHF 337'500 bewertet. Der Steuerwert beträgt zurzeit CHF 2.6 Mio. Aufgrund der guten Entwicklung, speziell bei der Überbauung Hangenmoos kann mit einer weiteren Steigerung des Wertes in naher Zukunft gerechnet werden. Zudem ist der Steuerwert meist wesentlich unter dem Verkehrswert.

Um diese Entwicklung der Hangenmoos AG v.a. in finanzieller Hinsicht mitgestalten zu können, wird ein garantierter Verwaltungsratssitz angestrebt, was ab einer Beteiligung von mindestens 10% der Fall ist.

2. Umsetzung der Beteiligungsstrategie

Als vor Jahren der Kanton Zürich den Autobahnstützpunkt Neubühl erstellte, ist er Genossenschafter bei der Hangenmoos geworden, damit seine Angestellten dort Wohnungen mieten konnten. Seit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft hält er 3'750 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100, was einem Anteil von 8.33% an der Gesellschaft entspricht.

Der Kanton verbindet keine politischen Interessen mehr mit dieser Beteiligung, es ist eine reine Finanzbeteiligung. Die Beteiligung wurde der Stadt informell bereits einmal zum Kauf angeboten.

Um die finanziell positive Entwicklung der Hangenmoos AG mit einem garantierten Verwaltungsratssitz mitgestalten zu können, hat die Abteilung Finanzen im Auftrag des Stadtrats Verhandlungen mit dem Kanton Zürich aufgenommen und in der Zwischenzeit erfolgreich abgeschlossen.

Zur Abwicklung ist vorgesehen alle Aktien des Kantons zum ausgehandelten Preis von CHF 10 Mio. zu erwerben. Dazu liegt ein von der Finanzdirektion des Kantons Zürich ausgearbeiteter Entwurf eines Aktienkaufvertrags vor. Die Abteilung Finanzen hat eine interne Bewertung der Hangenmoos AG vorgenommen und erachtet den Kaufpreis als angemessen.

In einem zweiten Schritt soll die Hälfte der vom Kanton erworbenen Aktien an die Hangenmoos AG zur Vernichtung weiterverkauft werden. Der Verkaufspreis entspricht dem Erwerbspreis zuzüglich allfällig angefallener Kosten. Dadurch reduziert sich das zusätzliche Engagement der Stadt auf CHF 5 Mio.

Mit dem Weiterverkauf und der Vernichtung der Aktien erhöht sich der Beteiligungsanteil aller Aktionärinnen und Aktionäre. Der Beteiligungsanteil der Stadt wird auf über 12% zu liegen kommen.

Der Vertragsentwurf der Finanzdirektion muss in Ziffer 6.2 a) noch entsprechend angepasst werden, da darin eine Standardklausel einen kurzfristigen Weiterverkauf verhindert.

3. Rechtliches

Die bisherige Beteiligung der Stadt Wädenswil an der Hangenmoos AG ist im Finanzvermögen geführt. Allfällige Zukäufe von Aktien können im Finanzvermögen verbucht werden, sofern der finanzielle Aspekt im Vordergrund steht und nicht die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben.

Die Kompetenz für Investitionen ins und Devestitionen aus dem Finanzvermögen (ausgenommen Liegenschaften) liegen beim Stadtrat unabhängig vom Betrag (§ 117 GG i.V.m. Art. 28 Abs. 2 Ziffer 8 GO).

4. Erwägungen

Der Stadtrat erachtet den Erwerb des Beteiligungsanteils des Kantons Zürich und den anschliessenden Weiterverkauf der Hälfte dieser Anteile an die Hangenmoos AG als sinnvoll um die Beteiligungsstrategie zu erreichen.

Die Abteilung Finanzen soll für die Abwicklung beider Transaktionen ermächtigt werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Dem Erwerb von 3'750 Namenaktien der Hangenmoos AG mit einem Nennwert von je CHF 100 zum fixen Kaufpreis von CHF 10'000'000 wird zugestimmt, unter Vorbehalt der Anpassung des Aktienkaufvertrags gemäss Erwägungen.
2. Die Abteilung Finanzen, Vertretung durch Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen und Stefan Müller, Leiter Finanzen, wird mit dem Vollzug des Kaufs beauftragt und ermächtigt, die dafür notwendigen Dokumente, insbesondere den Aktienkaufvertrag zu unterzeichnen und die Transaktion mit dem Kanton Zürich abzuwickeln.
3. Zur Finanzierung des Kaufs wird die Abteilung Finanzen ermächtigt, maximal in der Höhe des Kaufpreises zusätzliches Fremdkapital zu beschaffen.
4. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt und ermächtigt, nach dem Erwerb des oben erwähnten Anteils des Kantons Zürich die Hälfte dieses Anteils an die Hangenmoos AG zur Vernichtung weiterzuverkaufen. Der Verkaufspreis entspricht dem Erwerbspreis zuzüglich allfällig angefallenen Kosten.
5. Die Abteilung Finanzen entwirft eine Medienmitteilung und stimmt diese mit der Abteilung Präsidiales ab.
6. Dieser Beschluss und die Medienmitteilung werden nach der Abwicklung des Erwerbs veröffentlicht.

7. Mitteilung an:

- Abteilung Finanzen
durch die Abteilung Finanzen an die:
- Finanzdirektion des Kantons Zürich
- Hangenmoos AG, Wädenswil

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez
Stadtschreiberin