



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

119342 / 634.15

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC); angemessene Mitwirkung des Gemeinderates

Antrag

1. Vom Stand der Überprüfungen der WSC wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Bereinigung der Liegenschaftsportfolios zwischen der Stadt und der WSC detailliert aufzuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Für eine angemessene Mitwirkung des Gemeinderates an der WSC und unter Berücksichtigung von Governance Grundsätzen sowie Art. 5 der Stadtverfassung wird der Stadtrat beauftragt, detaillierte Abklärungen bezüglich Umwandlung der WSC in eine Aktiengesellschaft zu treffen und die Ergebnisse dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Zusammenfassung

Der abgeänderte Auftrag Oliver Hohl (BDP / neu FDP) und Mitunterzeichnende beauftragt den Stadtrat, durch eine schlanke Gesetzesvorlage oder auf andere, geeignete Weise einen Vorschlag zuhanden des Gemeinderates auszuarbeiten, welcher dem Gemeinderat eine angemessene und nachhaltige Mitwirkung an der WSC verschafft.

Nachdem sich der Stadtrat eingehend mit der Analyse der WSC auseinandergesetzt hat, kommt er aus eigener Überzeugung zum Schluss, tiefgreifendere Veränderungen vorzuschlagen. Dabei geht er wesentlich weiter als im Auftrag Hohl gefordert.

Der Stadtrat favorisiert einen Lösungsansatz mit umfassender Bereinigung der Liegenschaftsportfolios und schlägt anschliessend eine Umwandlung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) in eine Aktiengesellschaft vor.





Bericht

1. Ausgangslage

1956 wurde die "Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen" durch Private gegründet. Die sich 1974 in finanziellen Schwierigkeiten befindende Genossenschaft wurde von der Stadt übernommen. 1994 wurde der Name in Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) geändert. Die WSC ist gemäss Statuten eine privatrechtlich organisierte Genossenschaft, welche im 100 %igen Besitz der Stadt ist. Sie bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die WSC finanziert ihre Bauvorhaben in der Regel über Hypotheken, führt eine eigene Rechnung und wird durch eine externe Stelle revidiert.

Bezüglich Auslagerungen und Beteiligungen enthält erst die Stadtverfassung, welche am 1. Juli 2005 in Kraft getreten ist, einen Grundsatzartikel. In Art. 5 Abs. 2 ist vorgesehen, dass bei Auslagerungen und Beteiligungen die Aufsicht durch den Stadtrat, eine angemessene Mitwirkung des Gemeinderates und der Rechtsschutz sichergestellt sein müssen. Diese Bestimmung hat jedoch nicht zur Folge, dass rückwirkend für bereits bestehende, von der Stadt beherrschte juristische Personen (wie die WSC) neue rechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten. Einzig bei zukünftigen Auslagerungen, also nach dem 1. Juli 2005, ist Art. 5 Abs. 2 Stadtverfassung Rechnung zu tragen. Beispielfhaft kann dazu auf das IBC-Gesetz verwiesen werden. Darin sind sowohl die Aufsicht durch den Stadtrat, eine Mitwirkung des Gemeinderates und der Rechtsschutz geregelt.

Eine stärkere Einflussnahme durch den Gemeinderat auf von der Stadt beherrschte Unternehmungen fand vor dem Churer Stimmvolk kein Gehör, denn es lehnte am 30. November 2008 das ihm unterbreitete Gesetz über die Ausübung von Rechten bei externen Leistungserbringern deutlich ab.



2. Portrait WSC

2.1 Gremien

Die strategische und operative Führung der WSC unterliegt dem Vorstand der Genossenschaft. Aktuell sind dies:

- Stadtpräsident Urs Marti, Präsident
- Stadträtin Sandra Maissen, Vizepräsidentin
- Stadtrat Patrik Degiacomi, Mitglied
- Stadtschreiber Marco Michel, Aktuar
- Leiter Immobilien und Bewirtschaftung, Christopher Richter, Kassier

2.2 Finanzzahlen (Jahresrechnung 2020)

Betrieblicher Ertrag	Fr. 4.91 Mio.
Betrieblicher Aufwand	Fr. 1.95 Mio.
EBITDA*	Fr. 2.95 Mio.
Abschreibungen und Rückstellungen	Fr. 1.38 Mio.
Finanzaufwand und Fondseinlage	Fr. 0.51 Mio.
a.o. Abschreibungen und Steuern	Fr. 1.05 Mio.
Jahresgewinn	Fr. 0.01 Mio.
Bilanzsumme	Fr. 59.76 Mio.

* *Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen*



2.3 Portfolio

Das Portfolio der WSC setzt sich aus reinen Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie gemischt genutzten Liegenschaften zusammen.

Liegenschaft	Buchwert	Verkehrswert	Nutzung
Albulastrasse 2/4	656'900	3'220'000	Wohnen
Giacomettistrasse 25/27	341'900	2'635'000	Wohnen
Rheinstrasse 157/159	933'500	3'850'000	Wohnen
Giacomettistrasse 57/59	1'371'600	4'875'000	Wohnen
Lindenquai 26/28	1'990'600	4'789'800	Wohnen
Poststrasse 37	2'448'000	4'755'700	Wohnen / Büro (Stadt)
Lindenquai 18	1'425'100	2'792'800	Wohnen / Schulzahnklinik (Stadt)
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'050'200	10'168'000	Büro (Stadt)
Schellenbergstrasse 18	2'207'800	4'497'000	Wohnen
Kasernenstrasse 2	199'100	335'000	Restaurant
Kasernenstrasse 2a	131'000	158'000	Lager
Calandastrasse 52	4'365'400	4'440'900	Wohnen
Calandastrasse 56	4'925'200	4'993'400	Wohnen
Calandastrasse 58	4'938'700	5'007'000	Wohnen
Calandastrasse 60	4'316'900	4'393'100	Wohnen
Calandastrasse 62A	7'635'200	7'660'700	Wohnen
Calandastrasse 62B	4'377'300	4'451'100	Wohnen
Einstellhalle KEB	3'113'300	3'161'800	Tiefgarage
Parkhaus Obere Quader	2'467'800	5'192'000	Parkhaus
Total	51'895'500	81'376'300	

Liegenschaften-Portfolio WSC in Franken

Nebst den Liegenschaften besitzt die WSC 54 % Aktienanteile an der Stadthalle Chur AG. Der Wert dieser Beteiligung ist in der Bilanz mit Fr. 3.5 Mio. aufgeführt.



3. Auftrag Oliver Hohl und Mitunterzeichnende zur angemessenen Mitwirkung des Gemeinderates bei der WSC

Der abgeänderte Auftrag Oliver Hohl (BDP / neu FDP) und Mitunterzeichnende beauftragt den Stadtrat, durch eine schlanke Gesetzesvorlage oder auf andere, geeignete Weise einen Vorschlag zu Händen des Gemeinderates auszuarbeiten, welcher dem Gemeinderat eine angemessene und nachhaltige Mitwirkung an der WSC gemäss Art. 5 Abs. 2 der Stadtverfassung verschafft.

In Anbetracht der investierten Mittel, der aktiven Rolle der WSC im Auftrag des Gesetzes über sozialen gemeinnützigen Wohnungsbau und auch im Hinblick auf Achtung der Stadtverfassung ist es aus Sicht des Stadtrates unerlässlich, dass der Gemeinderat als Vertreter des Volkes und Oberaufsicht über die Stadtverwaltung mehr Einfluss auf die Gesellschaft erlangt. Der Auftrag wird unter anderem damit begründet, dass der Gemeinderat bislang nicht den geringsten Einfluss und keine Mitwirkung auf die privatrechtlich organisierte WSC hat.

Definition angemessene Mitwirkung des Gemeinderates

Bei der Definition angemessene Mitwirkung des Gemeinderates besteht ein Spielraum, wie die Mitwirkung von Stadtrat und Gemeinderat bei einer privatrechtlichen Gesellschaft wie der WSC ausgestaltet werden soll. Mit Blick auf die verfassungsrechtlichen Funktionen von Stadtrat und Gemeinderat ist die angemessene Mitbestimmung anhand der konkreten Verhältnisse zu bestimmen.

Die angemessene Mitwirkung des Gemeinderates ist weder in der Stadtverfassung noch in einem anderen Erlass näher umschrieben. Insbesondere handelt es sich nicht um einen Begriff des Gesellschaftsrechts. Wenig Anhaltspunkte ergeben sich, wenn man die angemessene Mitwirkung des Gemeinderats ins Verhältnis zur verfassungsrechtlich vorgesehenen Aufsichtstätigkeit des Stadtrats setzt, denn auch dieser Begriff ist unbestimmt und im Gesetz nicht definiert. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch könnte die Mitwirkung ein Informationsrecht, ein Konsultationsrecht oder ein Mitentscheidungsrecht beinhalten. Das Mitentscheidungsrecht wiederum könnte verstanden werden als blosses Recht zum Erlass allgemeiner Handlungsrichtlinien oder zur Mitwirkung in einem oder allen Gesellschaftsorganen.



Die Mitwirkung bei der WSC soll angemessen sein, damit der Gemeinderat seine Oberaufsicht über die Stadtverwaltung gemäss der Stadtverfassung wahrnehmen kann. Immerhin ist zu bemerken, dass dem Gemeinderat gerade nicht die gleichen Kompetenzen zufallen sollen, welche er hätte, wenn die WSC nicht privatrechtlich organisiert wäre. Der Sinn und Zweck der Organisationsprivatisierung, wie sie vorliegend gegeben ist, besteht in der Regel in einer Flexibilisierung und Entpolitisierung der Aufgabenerfüllung. Das dürfte auch für die WSC gelten. Immobiliengeschäfte der Stadt Chur sollen unkompliziert, d.h. ohne politischen Entscheidungsprozess getätigt werden können.

(siehe auch Fallanalyse und Empfehlungen von Dr. iur. Severin Riedi vom 2. November 2020)

Fazit:

Der Stadtrat möchte diesen Überlegungen der angemessenen Mitwirkung des Gemeinderates im Folgenden Rechnung tragen und sucht pragmatische und praktikable Lösungen.

4. Grundlegende Abklärungen und Absichten des Stadtrates

Nachdem sich der Stadtrat eingehend mit der Analyse der WSC auseinandergesetzt hat, kommt er aus eigener Überzeugung zum Schluss, tiefgreifendere Veränderungen als im Auftrag Hohl gefordert, vorzuschlagen.

Insbesondere zeigt die Analyse resp. Überprüfung der WSC folgenden Handlungsbedarf:

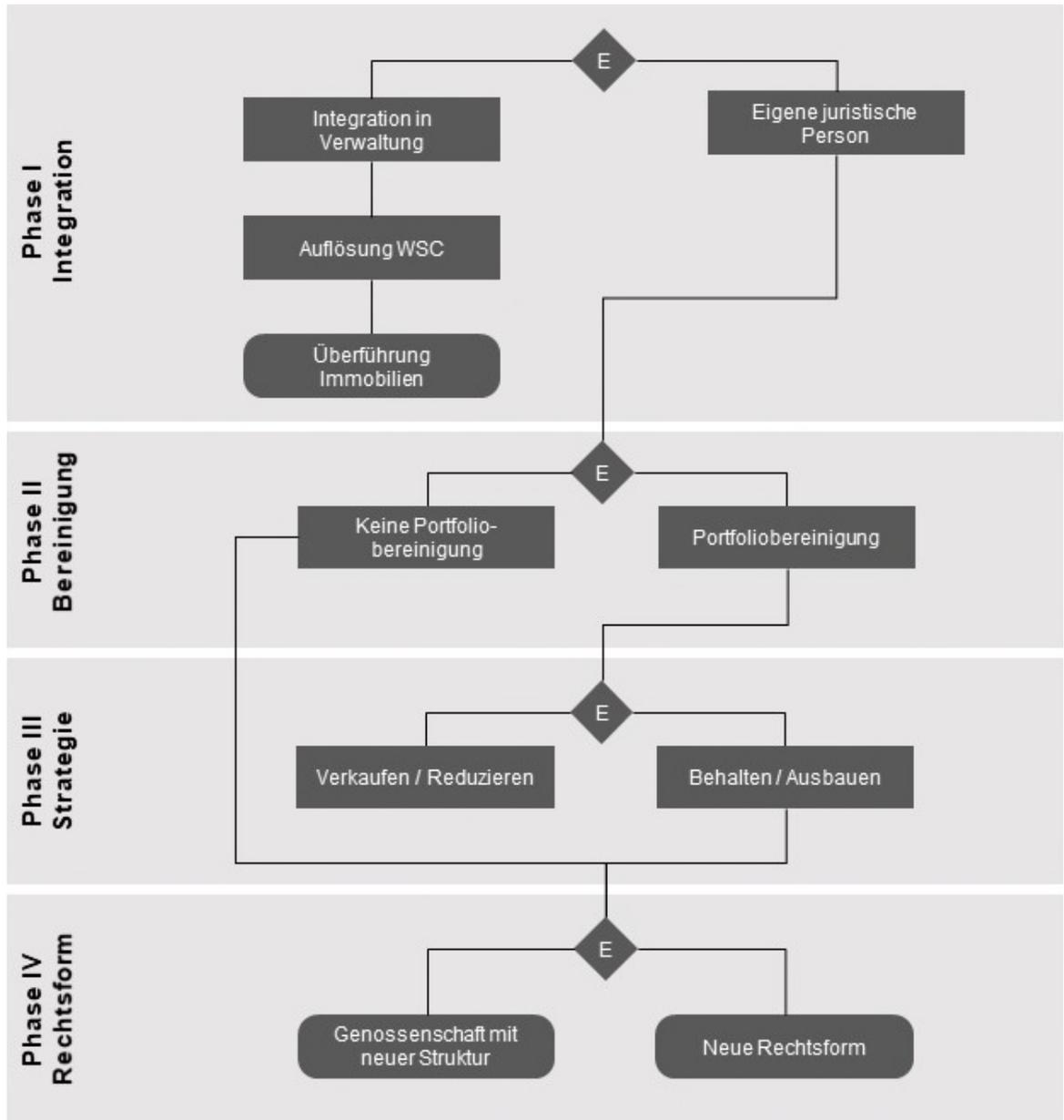
1. Das über Jahre gewachsene Liegenschaftsportfolio der WSC muss bereinigt werden, weil heute nicht nur Wohnliegenschaften, sondern auch Gebäude im Verwaltungsvermögen verwaltet werden.
2. Die Organisations- resp. Rechtsform der WSC als Genossenschaft erfüllt die rechtlichen Anforderungen nur bedingt, weil de facto mit der Stadt Chur nur ein Genossenschafter vorhanden ist.
3. Die aktuellen Statuten der WSC entsprechen nicht mehr den heute gängigen Vorgaben einer funktionierenden Corporate Governance, weil sich der Vorstand selber die Decharge erteilen kann.

Der Stadtrat ist bereit und willens, diese tiefgreifenden Fragestellungen in Angriff zu nehmen und dabei der im politischen Auftrag geforderten angemessenen Mitwirkung zukünftig Rechnung zu tragen.



5. Entscheidungs-Schema Gemeinderat

Der Stadtrat möchte in Teilschritten mit Entscheiden des Gemeinderates wie folgt die Veränderungen herbeiführen.



E = Entscheidung Gemeinderat (vorbehältlich fakultatives/obligatorisches Referendum)



6. Phase I Integration

In einem ersten Schritt gilt es zu entscheiden, ob die WSC als eigenständige juristische Person weitergeführt oder durch Liquidation in die Stadtverwaltung integriert werden soll. In letzterem Fall würde das gesamte Portfolio der WSC (Grundstücke, Liegenschaften und Beteiligungen wie Stadthalle Chur AG) in das städtische Liegenschaftsportfolio bzw. in die Bilanz überführt. Die Zuteilung ins Finanz- und Verwaltungsvermögen würde nach den gesetzlichen Grundlagen erfolgen.

Für eine Integration sprechen die direkte Einflussnahme durch den Gemeinderat sowie die Einhaltung der Governance-Grundsätze, so wie dies heute im Verwaltungsvermögen in der Regel bereits der Fall ist.

Gegen eine Integration spricht insbesondere im Bereich des Finanzvermögens, dass die Stadtverwaltung kaum handlungsfähig wäre. Die Geschwindigkeit für marktfähige Entscheide wäre aufgrund der geltenden Kompetenzregelung zu langsam. Würde beispielsweise eine Liegenschaft im Markt zum Kauf angeboten, müsste je nach Höhe des Kaufpreises ein Entscheid über den Gemeinderat oder über eine Volksabstimmung gefällt werden. Es liegt auf der Hand, dass in solchen Fällen diese Liegenschaft im freien Markt längst verkauft würde, bevor ein Entscheid vorliegt.

7. Phase II Bereinigung

Im Falle einer Bereinigung liegt der Fokus der WSC auf Wohn-Liegenschaften. Die heutige Beteiligung an der Stadthalle würde auf die Stadt übertragen. In einer separaten Botschaft könnte zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden, ob allenfalls für die Stadthalle, die Sportanlagen oder das Theater eine entsprechende Immobilien-Organisationseinheit gegründet werden soll.

7.1 Liegenschaften für Verwaltungszwecke

Wie unter Ziffer 2.3 aufgeführt, besitzt die WSC aktuell ein breit gefächertes Liegenschaftsportfolio. Nebst den eigentlichen Wohnbauten sind auch öffentlich genutzte Liegenschaften in ihrem Besitz. Namentlich handelt es sich dabei um folgende Objekte:



Liegenschaft	Buchwert	Verkehrswert	Nutzung	Mieteinnahmen Brutto
Poststrasse 37	2'448'000	4'755'700	Wohnen / Verwaltung Stadt Chur	240'000
Lindenquai 18	1'425'100	2'792'800	Wohnen / Schulzahnklinik	190'000
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'050'200	10'168'000	Verwaltung Stadt Chur	720'000
Total	7'923'300	17'716'500		1'150'000

WSC Liegenschaften für vorwiegend öffentliche Nutzungen in Franken per 31. Dezember 2020

Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Ausübung der Aufgaben der Verwaltung obliegt grundsätzlich der Stadt. Solche Liegenschaften (Schulhäuser, Rathaus, Feuerwehrlokale usw.) sind im dafür vorgesehenen Verwaltungsvermögen vereint. Folgerichtig werden diese Liegenschaften im Zuge der Bereinigung zur Stadt transferiert.

Die beiden Liegenschaften "Masanserstrasse 2 - Stadthaus" und "Lindenquai 18" befinden sich im Baurecht der Stadt Chur. Die Landwerte dieser Baurechtsparzellen sind im Finanzvermögen der Stadt Chur mit Fr. 7'398'000.-- (Masanserstrasse 2 - Stadthaus) und Fr. 686'400.-- (Lindenquai 18) enthalten. Diese Umlagerung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen muss in der städtischen Rechnung ebenfalls berücksichtigt werden.

7.2 Überführung des Grundeigentums an die Stadt

Des Weiteren soll eine Entflechtung zwischen Grundeigentum und Liegenschaften vorgenommen werden. Dabei wird dem heute gelebten Grundsatz Rechnung getragen, dass die Stadt sämtliches Grundeigentum besitzt und dieses im Baurecht abgibt. Zudem ist aus einer Langzeitbetrachtung die Sicherung von Grundeigentum bei der Stadt anzustreben (Bspw. bei Veräusserungen von WSC Liegenschaften).



Liegenschaft	Buchwert	Verkehrswert	Grundeigentum	Wert Grundstück
Albulastrasse 2/4	656'900	3'220'000	WSC	971'300
Giacomettistrasse 27/27	341'900	2'635'000	Baurecht Stadt	
Rheinstrasse 157/159	933'500	3'850'000	WSC	1'165'000
Giacomettistrasse 57/59	1'371'600	4'875'000	Baurecht Stadt	
Lindenquai 26/28	1'990'600	4'789'800	Baurecht Stadt	
Poststrasse 37	2'448'000	4'755'700	WSC	(489'000) *
Lindenquai 18	1'425'100	2'792'800	Baurecht Stadt	
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'050'200	10'168'000	Baurecht Stadt	
Schellenbergstrasse 18	2'207'800	4'497'000	Baurecht Stadt	
Kasernenstrasse 2	199'100	335'000	WSC	302'900
Kasernenstrasse 2a	131'000	158'000	WSC	93'600
Calandastrasse 52	4'365'400	4'440'900	Baurecht Stadt	
Calandastrasse 56	4'925'200	4'993'400	Baurecht Stadt	
Calandastrasse 58	4'938'700	5'007'000	Baurecht Stadt	
Calandastrasse 60	4'316'900	4'393'100	Baurecht Stadt	
Calandastrasse 62A	7'635'200	7'660'700	Baurecht Stadt	
Calandastrasse 62B	4'377'300	4'451'100	Baurecht Stadt	
Einstellhalle KEB	3'113'300	3'161'800	Baurecht Stadt	
Parkhaus Obere Quader	2'467'800	5'192'000	Baurecht Stadt	
Total	51'895'500	81'376'300		
Total WSC	4'368'500	12'318'700		2'532'800

WSC Grundstückseigentum (in Grau) in Franken

* Grundeigentum wird vollumfänglich mit dem Kaufpreis abgegolten (vgl. Tabelle Ziffer 7.1)

Nach dieser Bereinigung würde die WSC weiterhin Besitzerin der Liegenschaften sein. Die Stadt hingegen wäre Grundeigentümerin und erteilt der WSC die jeweiligen Baurechte. Die Grundstücke der WSC weisen einen Marktwert von rund Fr. 2.5 Mio. auf.



7.3 Überführung städtischer Liegenschaften in die WSC

Um eine konsequente Bereinigung vorzunehmen (WSC: Mietobjekt für Wohnen; Stadt: Liegenschaften im Verwaltungsvermögen), müssen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen der Stadt, die Wohnzwecken dienen, an die WSC (oder Nachfolgeorganisation) übergehen.

Liegenschaft	Landwert	Verkehrswert Gebäude	Bemerkungen	Mieteinnahmen Brutto
Austrasse 17			Pferdehof	
Austrasse 18/20 Rheinstrasse 177	4'400'000	5'700'000	Wohnhaus	470'000
Bienenstrasse 5 *			Altes Stadtspital	
Bienenstrasse 9			Kulturhaus	
Sägenstrasse 75			Haus der Visionäre	
Bodmerstrasse 4			Wohnhaus, Türligarten	
Calandastrasse 48/50	800'000	2'300'000	Wohnhaus	80'000
Calandastrasse 48/50 **	300'000	1'300'000	Kindergarten	
Kasernenstrasse 6			Fuhrhaltere	
Kupferschmiedeweg 54	1'000'000	2'700'000	Wohnhaus	80'000
Meiersboden 1	200'000	200'000	Wohnhaus	30'000
Meiersboden 2/4	1'000'000	600'000	Wohnhaus	70'000
Pulvermühlestrasse 68			EWZ Schaltstation	
Rheinstrasse 92			FW-Lokal, Wohnhaus	
Ringstrasse 26			Lagerhalle, Büroprovisorium	
Segantinistrasse 12	600'000	1'400'000	Wohnhaus	100'000
Total	8'300'000	14'200'000		830'000

Liegenschaften im städtischen Finanzvermögen in Franken

* Verbleibt bis zur Strategiekklärung im Dispositionsbestand der Stadt.

** Klärung notwendig, ob Teil des Kindergartens separat abgegrenzt werden kann.

Die Wohnliegenschaften im städtischen Finanzvermögen, die an die WSC übergehen sollen (in Weiss), stellen einen Gegenwert von Fr. 14.2 Mio. (Verkehrswert) dar. Die übrigen Liegenschaften (in Grau) dienen entweder keinen Wohnzwecken oder befinden sich in Perimetern von zukünftigen Entwicklungsprojekten.

Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt und werden im Baurecht an die WSC abgegeben.

Im Rahmen der Strategie im Umgang mit schützenswerten Bauten der Stadt Chur kann es noch zu Verschiebungen innerhalb des Immobilienportfolios kommen.



8. Phase III Strategie

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob die Liegenschaften und Grundstücke der WSC weiterhin im Eigentum der Stadt Chur (alleinige Genossenschafterin der WSC) bleiben oder verkauft werden sollen.

Einem Verkauf steht der Stadtrat aus zwei Gründen kritisch gegenüber:

Erstens gilt der Grundsatz, dass die Stadt Grundstücke nicht und Immobilien nur in Ausnahmefällen verkauft. Zweitens hätte die Stadt nach einem Verkauf keinen Einfluss mehr auf das Angebot der WSC. Dies würde unter anderem dazu führen, dass die Stadt keine Möglichkeit mehr besässe, zahlbaren Wohnraum weiter zu fördern.

Der Stadtrat spricht sich daher für den Verbleib der Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der Stadt aus, weil die Erträge aus den Baurechtszinsen sowie Mieteinnahmen einen wertvollen Beitrag an die Erfolgsrechnung der Stadt Chur liefern und dadurch z.B. auch für die Bestimmung des Steuersatzes relevant sind. Weiter hat die Stadt, wie erwähnt, die Möglichkeit zahlbaren Wohnraum zu fördern. Zusätzlich wird durch den Verbleib des Grundeigentums bei der Stadt Chur auch ein Handlungsspielraum für spätere Generationen gewahrt.

9. Phase IV Rechtsform

Die WSC ist eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Gemäss Statuten bilden die Generalversammlung, die Verwaltung und die Revisionsstelle die Genossenschaftsorgane. Die Verwaltung setzt sich aus den Mitgliedern des Stadtrates, dem Stadtschreiber und dem Leiter der städtischen Immobilienverwaltung zusammen. Der Stadtrat vertritt ausserdem die Rechte der Stadt Chur in der Generalversammlung.

9.1 Merkmale einer Genossenschaft

Nach der üblichen Konzeption ist die Genossenschaft für die gemeinsame Selbsthilfe einer Personengruppe mit gleichen Bedürfnissen gedacht. Im Bereich der Wohnbaugenossenschaften sind in der Regel Bewohnende die Genossenschafter einer Überbauung. Im Mittelpunkt steht oft das preisgünstige Wohnen.

Die Lehre geht in allen Ausprägungen von diesem Selbsthilfegedanken und einem mitgliedschaftlichen Charakter aus. Dies kommt auch bei den Gründungsvorschriften zum Ausdruck, wo eine Mindestzahl von sieben Personen vorgeschrieben ist.



9.2 Handlungsbedarf

Nachdem die Stadt einzige Genossenschafterin der WSC ist, kommt dem Selbsthilfegedanken keine Bedeutung mehr zu. Ausserdem droht die Gefahr, dass die WSC irgendwann Massnahmen nach Art. 731b OR* zu gewärtigen hat.

Sofern die Stadt keine Absichten hegt, bei der WSC in naher Zukunft den Genossenschaftsgedanken wiederaufleben und weitere Genossenschafter eintreten zu lassen, wäre es empfehlenswert, die WSC in eine zukunftsgerichtete Organisationsform zu überführen. Aus rein rechtlichen Überlegungen wäre eine Überführung in eine Aktiengesellschaft (AG) oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) die konsequente Handlungsmaxime.

** Fehlt der Gesellschaft eines der vorgeschriebenen Organe oder ist eines dieser Organe nicht rechtmässig zusammengesetzt, so kann ein Aktionär, ein Gläubiger oder der Handelsregisterführer dem Richter beantragen, die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. ...*

(siehe auch Fallanalyse und Empfehlungen von Dr. iur. Severin Riedi vom 2. November 2020)

9.3 Überführung der WSC in eine zukunftsgerichtete Organisationsform

Die Organisationsform der Genossenschaft ist, wie bereits erwähnt, nur schwerlich politisch zu vertreten. Als alternative, zukunftsgerichtete Organisationsform versteht der Stadtrat in erster Linie die GmbH oder AG. Beide sind in ihrer Funktionsweise und in ihrer Organisation ähnlich. Die GmbH ist stärker auf die Mitwirkung der Gesellschafter ausgerichtet, bei der AG beschränkt sich die Pflicht der Gesellschafter auf den finanziellen Beitrag. Entscheidend über die Wahl der Organisationsform ist oftmals das verfügbare Gründungskapital. Während bei der GmbH ein Gründungskapital von Fr. 20'000.-- ausreicht, muss das Aktienkapital für die Gründung einer AG mindestens Fr. 100'000.-- betragen.

Eine Änderung der Rechtsform wäre nach den Regeln der Umwandlung im Sinne des Fusionsgesetzes zu bewerkstelligen (Art. 53 ff. FusG). Eine Umwandlung von der Genossenschaft in eine AG (oder GmbH) ist in Art. 54 Abs. 3 FusG explizit vorgesehen. Zu beachten wären die Gründungsvorschriften des OR. Konkret muss ein Genossenschaftskapital von Fr. 100'000.-- vorhanden sein.

Die Zweckbestimmung der WSC in einer neuen Rechtsform (AG) könnte in Anlehnung an das städtische Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau ausgestaltet werden. Somit würde sich die WSC AG der Förderung von sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau zum Zweck der Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen verpflichten.



9.4 Gegenüberstellung und Bewertung der Organisations- und Rechtsformen

Nachdem der Stadtrat zur Überzeugung gelangt ist, dass die Rechtsform der Genossenschaft für die WSC rechtlich kaum tragbar ist, stellt er die möglichen Organisations- und Rechtsformen sowie eine mögliche Liquidation der WSC gegenüber:

Organisations- / Rechtsformen	Vorteile	Nachteile	Mitwirkung des Gemeinderates
Genossenschaft (heutige Rechtsform)	Keine Rechtsformänderung notwendig.	Erfüllt die rechtlichen Voraussetzungen nur bedingt.	Siehe Ziffer 9.5
Aktiengesellschaft (AG) mit Bereinigung des Portfolios	Zukunftsgerichtete Lösung. Wohnliegenschaften können im Marktumfeld bewirtschaftet werden (Vermietung, Kauf, Verkauf, etc.).	Administrativer und juristischer Aufwand für Rechtsformänderung und Portfoliobereinigung.	Mitwirkung, unter Einhaltung der Corporate Governance, gut lösbar (z.B. mit Eignerstrategie).
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Bereinigung des Portfolios	Dito Aktiengesellschaft. Strahlt jedoch in der äusseren Wahrnehmung, als Unternehmung der öffentlichen Hand, weniger Vertrauen aus.		
Liquidation der WSC und Integration in die Stadt Chur	Keine Rechtsformänderung notwendig. Nach Übertrag des Portfolios einfache Liquidation möglich.	(Zu) grosser politischer Einfluss im Liegenschaftsgeschäft (eingeschränkte Marktfähigkeit sowie Gefahr der Marktverzerrung).	Grösstmögliche Mitwirkung (via Budgetprozess) des Gemeinderates.
Öffentlich-rechtliche Anstalt	Führt nach den Vorschriften über den Gemeindehaushalt einen eigenen Haushalt mit eigener Bilanz.	Verfügt über keine demokratische Struktur.	Über Gesetzesgrundlage zur Schaffung Anstalt und Eignerstrategie.

Fazit

Soll die WSC als Immobiliengesellschaft eine neue Organisationsform erhalten, erscheint dem Stadtrat die Aktiengesellschaft die geeignete Form, da sie im Verkehr mit Dritten mehr Nachhaltigkeit ausstrahlt. Die GmbH hat immer noch einen leichten Anstrich der Rechtsform für Start-ups, der nicht gut zum Immobiliensektor passt.



9.5 Möglichkeiten für die Mitwirkung des Gemeinderats an der bestehenden WSC

Wie ausgeführt, erfüllt die WSC die Anforderungen an eine Genossenschaft nach Vorgaben des Obligationenrechts nur bedingt. Sollte der Gemeinderat dennoch an der Organisationsform der Genossenschaft festhalten, ergäben sich für eine vermehrte Einflussnahme durch den Gemeinderat folgende Lösungsansätze:

Variante 1:

Eine mögliche Massnahme aus dem Auftrag Hohl könnte sein, dass die Organe inskünftig wie folgt besetzt werden:

- der Stadtrat übt weiterhin die Gesellschafterrechte der Stadt Chur aus;
- die Stadt ist mit einem Vertreter aus dem Stadtrat und dem Stadtschreiber im obersten Leitungs- und Verwaltungsorgan vertreten, das im Übrigen mit ein bis zwei externen Personen besetzt werden könnte;
- der Leiter Immobilien könnte inskünftig mit der operativen Geschäftsführung betraut werden, was die Mitglieder der Verwaltung von gewissen Aufgaben entlastet;
- der Gemeinderat könnte in den Prozess um die Erarbeitung einer Eignerstrategie einbezogen werden, deren Einhaltung er jährlich überprüfen könnte.

Die Eignerstrategie definiert die Leitplanken für das Unternehmen aus Sicht der Inhaber und Mitbesitzer. Diese sind nicht zwingend deckungsgleich mit der Führungsstrategie des Unternehmens. Die Eignerstrategie hat sich mindestens über folgende Fragen zu äussern:

- a) Ziele und Wirkungen der Eignerstrategie
- b) Örtlicher, sachlicher und zeitlicher Geltungsbereich
- c) Verhältnis zu Gesetz und Statuten
- d) Absicht des Eigners mit dem Unternehmen
- e) Ziele der Eigner, namentlich:
 1. die unternehmerischen Ziele;
 2. die wirtschaftlichen Ziele;
 3. die sozialen Ziele und
 4. die anzustrebenden Beteiligungsverhältnisse des Eigners.

Mit dieser Aufgabenteilung würde man den modernen Ansätzen der Corporate Governance nachkommen. Der Auftrag Hohl verlangt eine angemessene und nachhaltige Mitwirkung - die vorgeschlagene Aufgabenteilung wäre stufengerecht und findet ihre Abstützung in der Lehre.



Variante 2:

Sollte der Stadtrat weiterhin mit allen Mitglieder in der strategischen Führungsebene vertreten sein, wäre es mit Rücksicht auf die Corporate Governance möglich, die Stimm-, Wahl-, Informations- und Kontrollrechte dem Gemeinderat zu überlassen. Im Sinne von Untervarianten könnten die vorgenannten Gesellschafterrechte dem Gemeinderat als Gremium übertragen werden. Für den kommunalen Gesetzgeber dürfte diesbezüglich ein Regelungsfreiraum bestehen.

Variante 2 könnte gegenüber Variante 1 auch dann weiterverfolgt werden, wenn dem Gemeinderat nicht genügen würde, lediglich bei der Eignerstrategie mitzuwirken.

Fazit

Sollte die Organisationsform der Genossenschaft für die WSC keine Änderung erfahren, würde der Stadtrat die Variante 1 bevorzugen. Dies deshalb, weil die Vertretung der Gesellschafterrechte wie in Variante 2 vorgesehen, nicht der "Flughöhe" des Gemeinderats entspricht.

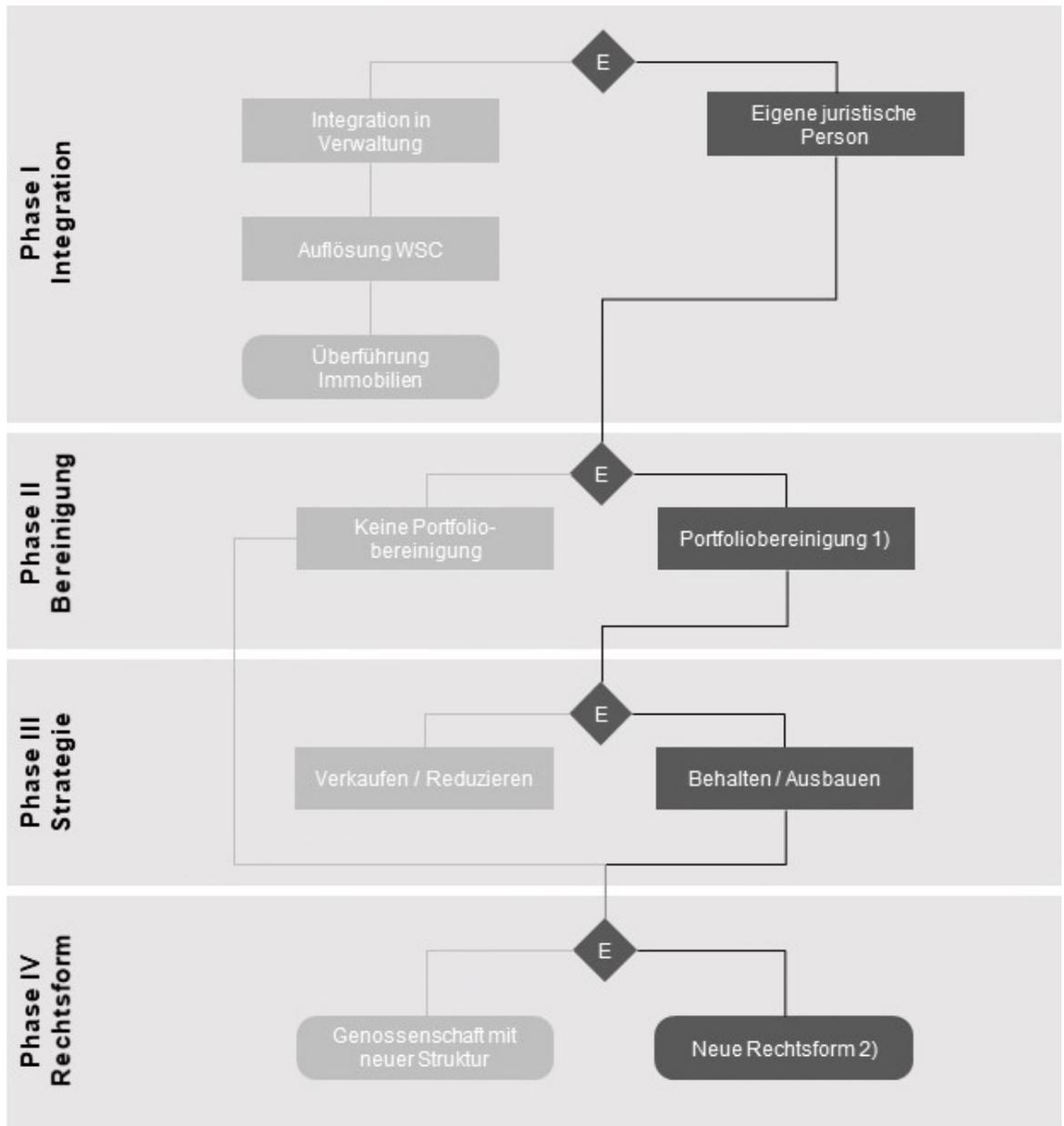
10. Konkreter Lösungsansatz des Stadtrates

Mit dem Zielbild einer Umwandlung der WSC in eine Aktiengesellschaft, unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat einen konsequenten, wenn auch radikalen Lösungsansatz. Die vorgeschlagenen Portfoliobereinigungen sollen steuerlich optimiert umgesetzt werden. Diese könnten in folgender Reihenfolge bereinigt werden:

1. Bereinigung Grundeigentum (Grundstücke der WSC gehen an die Stadt, welche Baurechte erteilt).
2. Bereinigung WSC Liegenschaften (Verwaltungsliegenschaften gehen an die Stadt).
3. Bereinigung Liegenschaften der Stadt (Wohnliegenschaften gehen an die WSC).
4. Nach der Bereinigung befinden sich nur noch marktfähige Mietliegenschaften im Portfolio der WSC, welches bewirtschaftet sowie durch Kauf von Liegenschaften optimiert werden kann.
5. Nach diesem Schritt folgt eine Strategiekklärung, welche Fragen wie die Förderung von zahlbarem Wohnraum oder die Verwendung von Überschüssen klären muss.



10.1 Schematische Darstellung Lösungsansatz des Stadtrates



- 1) Grundstücke im Besitz der Stadt Chur, Abgabe an WSC im Baurecht
Verwaltungsgebäude im Besitz der Stadt Chur
Wohnliegenschaften im Besitz der WSC
- 2) Aktiengesellschaft mit formuliertem Zweck (Statuten) zum Beispiel zur Förderung des zahlbaren Wohnraums



Folgekosten durch Auflösung stiller Reserven, Abschreibungen, Zinsen und Unterhalt sind hier nicht aufgeführt. Diese werden selbstverständlich bei der späteren detaillierteren Betrachtung berücksichtigt.

11.3 Steuerliche Auswirkungen

Eine Änderung der Rechtsform in eine AG bringt steuerliche Konsequenzen mit sich, welche zu einem späteren Zeitpunkt mit der Kantonalen Steuerverwaltung in Form eines Rulings abgeklärt werden müssen. Betroffen sind die Gewinn- und Kapitalsteuern der neuen AG. Die Handänderungs- sowie Grundstücksgewinnsteuern könnten - je nach Vorgehensweise - ebenfalls betroffen sein. Bei der Handänderungs- sowie Grundstücksgewinnsteuer würde der eventuell anfallende Steuerbetrag ganz, beziehungsweise zur Hälfte wieder an die Stadt Chur zurückfliessen.

11.4 Entschädigungen WSC an die Stadt Chur

2020 sind der Stadt Chur von der WSC Fr. 744'500.-- (Verwaltungskosten Fr. 194'500.--, Aufwandentschädigung Fr. 200'000.-- und Gewinn Fr. 350'000.--) zugeflossen. Ab dem Jahr 2022 wird von einem Gewinnanteil von Fr. 600'000.-- ausgegangen. Diese Ablieferungen sind auch für die Zukunft zu regeln.

12. Konklusion und weiteres Vorgehen

Der Stadtrat ist sich der Tragweite und Komplexität des vorgeschlagenen Lösungsansatzes bewusst. Die Umsetzung mit einer umfangreichen Bereinigung der Portfolien sowie Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft wird anspruchsvoll sein und die notwendige Zeit in Anspruch nehmen.

Dennoch ist der Stadtrat überzeugt, dass dieser Lösungsansatz Sinn macht, weil:

- die heutige Genossenschaft umgewandelt wird,
- eine zukunftsorientierte und tragfähige Rechtsform der heutigen WSC geschaffen,
- eine Entflechtung der marktorientierten Tätigkeiten vollzogen,
- die neue Gesellschaft nach den Grundsätzen einer funktionierenden Corporate Governance aufgebaut und
- dem Gemeinderat die geforderte angemessene Mitwirkung zugestanden werden kann.



Im Weiteren wird die gegründete Aktiengesellschaft durch die Bereinigungen mit rund Fr. 6.0 Mio. zusätzlichen Mitteln versehen. Diese könnten der neuen Zweckbestimmung der Aktiengesellschaft dienen und die Förderung von sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau durch den Bau von günstigem Wohnraum für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gewährleisten.

Der Stadtrat beantragt, den aufgezeigten Lösungsansatz mit der Umwandlung der WSC in eine Aktiengesellschaft und der umfassenden Bereinigung der Liegenschaftsportfolios der WSC und Stadt weiterverfolgen zu können und eine entsprechende Botschaft dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 26. Oktober 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Aktenauflage

- Fallanalyse und Empfehlungen von Dr. iur. Severin Riedi vom 2. November 2020
- Statuten Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) vom 23. September 1997
- Auftrag Oliver Hohl und Mitunterzeichnende zur Schaffung eines WSC-Gesetzes
- Jahresrechnung WSC 2020