

Vorlage Stadtparlament

Datum	4. Juli 2023
Beschluss Nr.	2988
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Magdalena Fässler, Ivo Liechti, Liliane Kobler: Immobilienaktiengesellschaft zwecks Förderung der Standortattraktivität; schriftlich

Magdalena Fässler, Ivo Liechti, Liliane Kobler sowie 23 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 2. Mai 2023 die beiliegende Interpellation «Immobilienaktiengesellschaft zwecks Förderung der Standortattraktivität» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen hat in den vergangenen Jahren mit der Wohnraumstrategie, der Innenentwicklungsstrategie, der Freiraumstrategie, dem Umweltkonzept sowie der Liegenschaftenstrategie entscheidende Grundlagen für St.Gallen als attraktiven Lebensraum geschaffen. Die Strategien legen dabei das Fundament unter anderem für eine aktive Bodenpolitik der Stadt im Dienste einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Wie die Liegenschaftenstrategie zeigt, liegen die Herausforderungen der kommenden Jahre in der gezielten Erneuerung des überalterten Immobilienbestands sowie in dessen ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiger Weiterentwicklung.

In dieselbe Richtung zielt auch durch die Interpellation vorgebrachte Modell einer «Immobilien-AG», welches vor allem bei Stockwerkeigentümerschaften mit geringen finanziellen Reserven die anstehenden Gebäudesanierungen ermöglichen soll. Beim neuen Eigentumsmodell der «Immobilien-AG» wird dazu ein Investor bzw. eine Investorin gesucht, die die Allgemenräume einer Immobilie finanziert, während die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer als neue Flächennutzende lediglich noch das Nutzungsrecht an ihrer eigenen Wohnung behalten. In der Stadt St.Gallen lebt rund jeder zehnte Privathaushalt in einer Stockwerkeigentumswohnung (STWE). Das Modell der «Immobilien-AG» zielt insbesondere auf das Sanierungsbedürfnis eines Grossteils dieser STWE-Wohnungen ab. Der Hintergrund ist darin zu suchen, dass das Stockwerkeigentum in der Schweiz erst seit dem Jahr 1965 gesetzlich verankert ist und viele Liegenschaften, welche während des STWE-Booms in den 1990er-Jahren in dieser Eigentumsform erstellt wurden, in den nächsten Jahren einer grosszyklischen Sanierung unterzogen werden müssen.

Um das seitens Fachhochschule OST in Zusammenarbeit mit diversen Wirtschaftspartnerinnen zwischen 2020 bis 2023 als Innosuisseprojekt erarbeitete Konzept der «Immobilien-AG» weiterzuverfolgen, wurde der Verein «NFI – Nachhaltig finanzierbarer Immobilienbesitz» gegründet. Der Verein NFI ist ein in der Schweiz agierendes Netzwerk von Investorinnen und Investoren, Unternehmen und

Privatpersonen, welches das Ziel verfolgt, das neue Eigentumsmodell bekannt zu machen und in der Praxis zu verbreiten. Zur Beurteilung des Konzepts wurde zusammen mit der Interpellation ein Faktenbeschrieb zum Modell der «Immobilien-AG» eingereicht. Aufgrund von Unklarheiten und offenen Fragestellungen im Zusammenhang mit diesem Faktenbeschrieb hat die Stadt Kontakt mit dem Institut für Innovation, Design und Engineering der Fachhochschule OST aufgenommen. Im Anschluss daran hat am 14. Juni 2023 ein Treffen stattgefunden, an welchem die Fachhochschule OST in Zusammenarbeit mit der VIO Treuhand AG das Modell der «Immobilien-AG» anhand einer Kurzpräsentation vorgestellt haben und ein gegenseitiger Austausch erfolgte. Dieser Austausch hat denn auch aufgezeigt, dass das Projektteam noch nicht sämtliche Fragestellungen rund um das Modell der «Immobilien-AG» abschliessend beantworten kann und dieses somit weiterhin in Erarbeitung ist. Wohl auch aus diesem Grund hat das Projektteam das Anliegen vorgebracht, in naher Zukunft einen runden Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt einberufen zu können, um in einem gemeinsamen Dialog an den offenen Fragestellungen weiterarbeiten zu können.

2 Modell «Immobilien-AG»

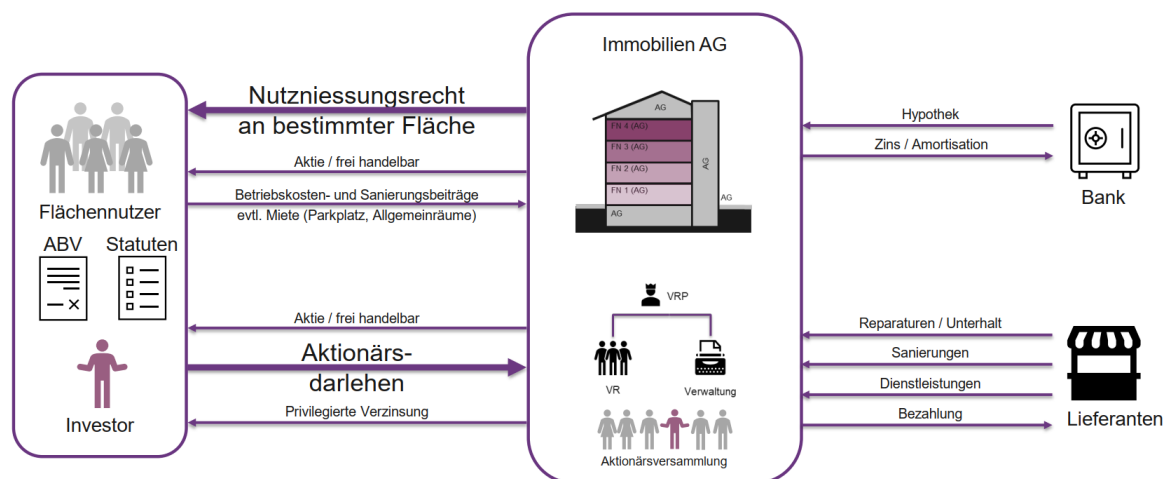


Abbildung 1: Modell der «Immobilien-AG» (Fachhochschule OST)

Wie auch dem Faktenbeschrieb aus der Beilage zur Interpellation zu entnehmen ist, gehört beim Modell der «Immobilien-AG» die gesamte Liegenschaft, also das Grundstück und das gesamte Gebäude, der «Immobilien-AG». Die Flächennutzenden dagegen halten lediglich Aktien der «Immobilien-AG» sowie ein unbefristetes, unkündbares exklusives Nutzniessungsrecht an ihrer Wohnung und allfälligen Nebenräumen. Ihre Aktien sind frei handelbar. Ausserdem entscheiden die Aktionärinnen und Aktionäre selbst über allfällige Umbauten / Renovationen in ihrer eigenen Wohnung. In Bezug auf die Allgemeinräume und Gebäudebestandteile wie Treppenhaus, Fassade, Dach etc. haben sie über die Aktionärsversammlung ein Mitsprache- und Mitbestimmungsrecht, so zum Beispiel bei anstehenden Renovationen an der Gebäudehülle oder Ähnlichem.

Dadurch, dass die Flächennutzenden mit ihrer Aktie nur die exklusiv genutzten Räume «erwerben», benötigen sie weniger eigene Mittel als beim klassischen Stockwerkeigentum, bei welchem sie über die Wertquote immer auch einen Anteil am Grundstück und den Allgemeinräumen erwerben

müssen. Im Gegenzug haben sie gegenüber dem klassischen Stockwerkeigentum dafür höhere laufende Kosten während des Jahres, insbesondere in Form von Betriebskosten für den Unterhalt und die Verwaltung, aber auch in Form von Zinszahlungen gegenüber der «Immobilien-AG», welche damit das Investorendarlehen privilegiert verzinst und die durch die «Immobilien-AG» bei einer Bank aufgenommene Hypothek verzinst und amortisiert.

Die «Immobilien-AG» weist eine Finanzierungszielstruktur von 30 % Eigenkapital, 35 % Aktionärsdarlehen und 35 % Hypothek durch eine Bank aus. Die Investorin bzw. der Investor kann Aktionär der «Immobilien-AG» werden, was aber nicht zwingend erforderlich ist. Falls der Investor oder die Investorin Aktien erhält, dann lediglich im Umfang eines Minderheitsanteils, womit kein alleiniges Entscheidungsrecht zur Durchführung oder Ablehnung von Sanierungen bestehen soll. Für die operative Geschäftsführung kann die «Immobilien-AG» eine Verwaltung beauftragen, welche den Betrieb, den Unterhalt und die Verwaltung der Liegenschaft sicherstellt. Ausserdem ist die «Immobilien-AG» zuständig für die Sanierung der tragenden Struktur inkl. der allgemeinen Infrastruktur des Gebäudes.

Die Anliegen zwischen Flächennutzenden und der Investorin bzw. dem Investor als Geldgebende der «Immobilien-AG» sind in einem ausführlichen Aktionärsbindungsvertrag zu regeln. Weiter ist die Ausgestaltung von Statuten sowie individuellen Nutznießungsverträgen zwischen den Flächennutzenden und der «Immobilien-AG» notwendig. Diese Dokumente liegen der Stadt St.Gallen nicht vor, was eine Beurteilung des umschriebenen Eigentumsmodells erschwert.

Ein ähnliches Modell wie die «Immobilien-AG» wurde auf Bundesebene bereits im Jahr 2000 mit dem Modell «Kleines Wohneigentum» verfolgt. Der Ansatz lag darin, dass Eigentum nur den bewohnten Teil darstellen und sämtliche restliche Teile einer Investorin bzw. einem Investor gehören sollten. Damals wurde in Aussicht gestellt, diese und weitere Alternativen zu prüfen und vertieft abzuklären. Das Modell hat jedoch in rechtlicher Hinsicht keinen Abschluss gefunden und ist bisher nicht zur Anwendung gekommen.

3 Beantwortung der Fragen

1. Wie stellt sich der Stadtrat grundsätzlich zum Modell der «Immobilien-AG»?

Der Stadtrat kann noch keine abschliessende Einschätzung zum Modell der «Immobilien-AG» geben, anerkennt aber die ersten Überlegungen zum neuen Eigentumsmodell. Eine Analyse des mit der schriftlichen Interpellation eingereichten Faktenbeschriebs sowie der erfolgte Austausch zwischen der Projektgruppe und der städtischen Dienststelle Liegenschaften haben gezeigt, dass wesentliche Elemente des Modells «Immobilien-AG» noch konkreter auszuarbeiten sind bzw. einzelne Probleme und Fragestellungen noch einer vertieften Lösungsfindung bedürfen.

Sobald das finale Konzept der «Immobilien-AG» mit sämtlichen notwendigen Unterlagen wie Aktionärsbindungsvertrag, Statuten etc. ausgearbeitet ist und auch die noch offenen rechtlichen Fragestellungen (z.B. Steuerruling etc.) geklärt sind, ist der Stadtrat gewillt, das Modell «Immobilien-AG» erneut zu beurteilen.

Der Stadtrat ist in der aktuellen Phase des Projekts bereit, in Vertretung der Dienststelle Liegenschaft und allenfalls weiterer beizuziehender städtischer Dienststellen an noch offenen Fragestellungen der

Projektgruppe mitzuwirken, um das Vorhaben der Erschaffung eines Modells für eine «Immobilien-AG» weiter zu konkretisieren. Die Unterstützung kann dabei seitens Stadtverwaltung in der Form der Bereitstellung personeller Ressourcen erfolgen.

2. *Hinsichtlich der Förderung der Standortattraktivität:*

2.1 *Kann sich der Stadtrat vorstellen, bei bestehenden oder neu zu bauenden Immobilien die Rolle des Investors einzunehmen?*

Im Grundsatz stehen dem Stadtrat für das städtische Immobilienportfolio mit der Möglichkeit zur Abgabe von Grundstücken im Baurecht, der Vermietung bestehender Mietobjekte sowie Kaufopportunitäten ausreichende Mittel zur Verfügung, um auf dem Immobilienmarkt im Sinne der verfolgten aktiven Bodenpolitik agieren zu können. Dennoch werden neue Eigentumsmodelle stets mit Interesse verfolgt – dazu zählt auch das Modell der «Immobilien-AG».

2.2 *Kann sich der Stadtrat vorstellen, eigene Mietliegenschaften in eine solche «Immobilien-AG» zu transformieren?*

Nein. Der Stadtrat hält an der bestehenden Vermietung der stadteigenen Mietliegenschaften fest. Er erachtet die «Immobilien-AG», wie in Kapitel 2 ausgeführt, nicht als geeignete Alternative zum Mietmodell.

3. *Sieht der Stadtrat das vorliegende Modell als mögliche Alternative zur Abgabe von Grundstücken im Baurecht?*

Der Stadtrat hält am Modell der Abgabe von Liegenschaften im Baurecht fest. Das Modell der «Immobilien-AG» ist aus Sicht des Stadtrats prädestiniert für bestehende Stockwerkeigentümergeinschaften mit älterem, sanierungsbedürftigem Bestand. Solche Grundstücke und Gebäude sind in aller Regel im Eigentum einer Stockwerkeigentümergeinschaft und nur selten im Baurecht abgegeben. Der Stadtrat erachtet es grundsätzlich nicht als Aufgabe der Stadt, sich in allfälligen «Immobilien-AG» Dritter als Investorin zu betätigen. Der Stadtrat erachtet es grundsätzlich nicht als Aufgabe der Stadt, sich in allfälligen «Immobilien-Aktiengesellschaften» Dritter als Investoren zu betätigen. Gleichwohl ist er wie erwähnt bereit, in einer Projektgruppe, welche das Konzept finalisieren soll, mitzuwirken und nach dessen Abschluss erneut zu prüfen, ob das Modell der «Immobilien AG» für die Stadt in Frage kommt oder nicht.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Interpellation vom 2. Mai 2023