



## **Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat**

118906 / 634.15

**Interpellation**      **Oliver Hohl**

betreffend

### **Entschädigung der WSC an die Stadt Chur**

Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wurde im Jahre 1956 als "Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen" durch Private gegründet. 1974 übernahm die Stadt sämtliche Anteilscheine mit einem Kapital von Fr. 146'000.--. Die WSC ist gemäss den Statuten vom 23. September 1997 eine privatrechtlich organisierte Genossenschaft, welche zu 100 % von der Stadt kontrolliert wird. Die Verwaltung der WSC setzt sich aus den Mitgliedern des Stadtrates, dem Stadtschreiber und dem Leiter der Immobilien und Bewirtschaftung zusammen. Die Grundsätze der WSC sind in den Statuten verankert. Die Zweckbestimmung wurde 1997 wie folgt erweitert:

"Die Genossenschaft bezweckt den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien; sie kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Wohn- und Baugenossenschaften erwerben."

Die WSC ist wirtschaftlich gesund. Ihre Rechnung schloss im Jahr 2016 bei Aufwendungen von Fr. 3'189'621.38 und Erträgen von Fr. 3'199'321.15 mit einem Gewinn von Fr. 9'699.77 ab. Alle Abschreibungsmöglichkeiten und Rückstellungen werden jährlich vorgenommen. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2016 Fr. 44'798'318.71.

Der Vorstand ist bestrebt, die WSC, eine gut ausgebaute finanziell gesunde Unternehmung, zu erhalten und weiterzuentwickeln, welche auch eine namhafte jährliche Abgeltung an ihre "Mutter", die Stadt Chur, leistet.





**1. Warum wurde die in ALÜ 2.0 vom Stadtrat als angemessen beurteilte Entschädigung der WSC an die Stadt Chur von CHF 300'000.-- bis heute nicht ausgeschöpft?**

Im Massnahmenpaket ALÜ 2.0 (Nr. 1345G) wird festgehalten, dass die Abgeltung an die Stadt Chur im Rechnungsjahr 2014 Fr. 200'000.-- und im Rechnungsjahr 2015 Fr. 250'000.-- betragen soll. Diese Vorgaben wurden seitens der WSC für die Rechnungsjahre 2014 und 2015 eingehalten und entsprechend umgesetzt. Die Erhöhung um Fr. 50'000.-- im Rechnungsjahr 2015 ist auf dem Konto 4240.30 (Kostenstelle 232050) nicht ersichtlich, da es sich um eine Mietzins-Reduktion für das Stadthaus (Masanserstrasse 2) handelt. Die Abgeltung von Fr. 200'000.-- konnte bei der Steuerverwaltung mit einem höheren Verwaltungs- und Planungsaufwand für die Überbauung KEB begründet werden. Dies wurde von der Steuerverwaltung ohne Aufrechnung bis Ende der Bauarbeiten akzeptiert. Spätestens ab dem Rechnungsjahr 2019 wird diese Abgeltung jedoch vollumfänglich dem steuerbaren Gewinn dazu gerechnet. Um im Jahr 2016 keine (zusätzlichen) Steuerfolgen auszulösen, wurde anlässlich der Generalversammlung der WSC vom 31. Mai 2016 auf eine weitere Erhöhung auf Fr. 300'000.-- bis auf weiteres verzichtet. Somit wurden von den geplanten Gewinnanteilen über drei Jahre (2014 - 2016) von total Fr. 750'000.-- deren Fr. 700'000.-- überwiesen.

**2. Welche Entschädigung wäre gemäss Stadtrat nach der Investition von Fr. 40 Mio. in das Projekt "KEB" mit einer entsprechenden Rendite ab 2019 angemessen, ohne den Erhalt der Abschreibungs- und Investitionsfähigkeit zu gefährden?**

Die Abgeltung als Dividende zur Entschädigung des unternehmerischen Risikos des Eigentümers von Fr. 300'000.-- entspricht 10 % der Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen. Bei einer Vollvermietung und der Erreichung der geforderten Bruttorendite von 4.5 % der neuen Überbauung alte KEB nehmen die Mietzinseinnahmen um Fr. 1.75 Mio. zu. Der Bezug des letzten Hauses der Überbauung alte KEB erfolgt im 2. Quartal 2019. Der volle Ertrag der neuen Überbauung wäre im Jahr 2020 fällig. Nach der bisherigen Abgeltungsberechnung sind demzufolge Fr. 475'000.-- möglich.

**3. Ist der Stadtrat bereit, dem Gemeinderat mit dem Budget 2019 eine Erhöhung der Entschädigung der WSC an die Stadt zu beantragen und wie hoch dürfte diese ausfallen?**

In der 'Vision Mission Strategie 2013 - 2017' der WSC sind unter dem Pkt. 4 die strategischen Eckwerte festgehalten. Gemäss Pkt. 4.1.3 ist betreffend Abgeltung für Risiko und Verzinsung an die Stadt Chur pro Jahr 0.5 % der Aktiven und stillen Reserven vorzuse-



hen. Die Aktiven zuzüglich den stillen Reserven gliedern sich für die Jahre 2014 - 2020 wie folgt, wobei die Angaben für die Jahre 2018 - 2020 als Prognose gelten (Angaben in Franken).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
					Prognose	Prognose	Prognose
Total Aktiven	29'209'600	28'720'100	44'798'300	49'476'400	58'000'000	64'000'000	62'500'000
Total Stille Reserven	19'260'600	20'788'100	22'384'900	23'998'800	25'500'000	27'000'000	28'500'000
<b>Total</b>	<b>48'470'200</b>	<b>49'508'200</b>	<b>67'183'200</b>	<b>73'475'200</b>	<b>83'500'000</b>	<b>91'000'000</b>	<b>91'000'000</b>
davon 0.5 %	242'351	247'541	335'916	367'376	417'500	455'000	455'000

Demzufolge ist der Stadtrat bereit, mit dem Budget 2019 Fr. 400'000.-- und mit Budget 2020 Fr. 450'000.-- Entschädigung zu beantragen. Darauf hinzuweisen ist, dass diese Abgeltung mit rund 20 % besteuert wird. Im Weiteren hat die WSC ab dem Jahr 2018 einen Fonds aus den Mitteln ihrer freien Reserven errichtet. Dieser Fonds wird jährlich mit Fr. 105'000.-- geüfnet und dient ausschliesslich der Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in angespannten Einkommens- und Vermögensverhältnissen.

Mit dieser Unterstützungsleistung erfüllt die WSC eine städtische Aufgabe, welche im Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) verankert ist.

Somit würde das Total inkl. der Fondseinlage ab dem Jahr 2020 der jährlichen zu Gunsten der Stadtkasse geleisteten Beträge insgesamt Fr. 555'000.-- betragen.

Chur, 6. März 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder



### Interpellation Oliver Hohl zur Entschädigung der WSC an die Stadt Chur

Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) ist eine hundertprozentige Tochter und gemäss eigenem Leitbild ein Anlage- und Investitionsunternehmen der Stadt Chur. Sie soll in verschiedener Sicht zum Wohle der Stadt Chur und Ihrer Bevölkerung beitragen. Sie erreicht dies gem. Strategie u.a. durch die Erwirtschaftung eines Gewinnes, welcher anteilmässig und angemessen in die Stadtkasse abgeführt wird und zur Mitfinanzierung allgemeiner städtischer Aufgaben dienen soll.

Im Rahmen der ALÜ 2.0 bezifferte der Stadtrat eine anteilmässige und angemessene Entschädigung auf dem Massnahmenblatt „1345 G“ mit CHF 200'000 für das Jahr 2014, mit CHF 250'000 für das Jahr 2015 und CHF 300'000 für das Jahr 2016. Im Budget 2014 wurde der Betrag erstmals mit CHF 200'000 als Einnahme budgetiert. Die schrittweise Anpassung auf CHF 300'000 blieb jedoch aus.

Im Jahr 2016 war der Spatenstich für die Überbauung des Areals KEB. Das gesamte Areal wurde vom Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates dem freien Markt entzogen und an die WSC im Baurecht abgegeben. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 40 Mio. Der Stadtrat argumentierte damals in seiner Botschaft an den Gemeinderat in der fett gedruckten Einleitung: „Die Stadt ist dringend auf Mehreinnahmen angewiesen; eine Abgabe an die stadtseigene WSC ist dabei aus Sicht des Stadtrates am vorteilhaftesten“. U.a. auch deshalb stellten die FDP- und SVP-Gemeinderatsfraktionen im Gemeinderat einen Antrag, nicht nur wie vom Stadtrat geplant 3, sondern 6 Baufelder im Immobilienportfolio der WSC zu halten. In seinem Votum versicherte Stadtrat Urs Marti dem Gemeinderat, dass die Abgeltung von CHF 200'000 eine anhand der guten Ertragslage der WSC sehr vorsichtige Entschädigung sei, welche – insbesondere bei weiteren Investitionen durch die WSC – sehr wohl erhöht werden könne. Der Gemeinderat folgte dieser Argumentation.

Im Jahr 2018 werden nun die ersten Wohnungen auf dem Areal KEB bezogen und die ersten Erträge an die WSC fliessen. Ab 2019 ist eine Vollbesetzung der Wohnungen geplant.

Unter Anbetracht der Angaben des Stadtrates bei der ALÜ 2.0, bei der Beratung der Abgabe des Landes des Areales KEB an die WSC und auch dessen, dass das Anlage- und Investitionsunternehmen der Stadt Chur in die Überbauung KEB rund CHF 40 Mio. investierte, möchten die Unterzeichnenden folgende Fragen beantwortet haben:

1. Warum wurde die in ALÜ 2.0 vom Stadtrat als angemessen beurteilte Entschädigung der WSC an die Stadt Chur von CHF 300'000.- bis heute nicht ausgeschöpft?
2. Welche Entschädigung wäre gemäss Stadtrat nach der Investition von CHF 40 Mio. in das Projekt „KEB“ mit einer entsprechenden Rendite ab 2019 angemessen, ohne den Erhalt der Abschreibungs- und Investitionsfähigkeit zu gefährden?
3. Ist der Stadtrat bereit, dem Gemeinderat mit dem Budget 2019 eine Erhöhung der Entschädigung der WSC an die Stadt zu beantragen und wie hoch dürfte diese ausfallen?

Chur, den 12. Dezember 2017

Oliver Hohl, Fraktionspräsident der BDP Gemeinderatsfraktion



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatsitzung vom 14. DEZ. 2017

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber