Ein Schnäppchen? Bezirk Höfe versteigert Stockwerkeigentum

Weil nicht mehr benötigt: Voraussichtlich gegen Ende Jahr wird in Wollerau eine Liegenschaft des Bezirks Höfe an der Bahnhofstrasse 4 öffentlich versteigert. Aber nur, wenn der Bezirksstimmbürger «Ja» dazu sagt.

Martin Risch

Der Bezirk Höfe plant den Verkauf seiner Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 4 in Wollerau. Bilder: Screenshot / mri

Das Angebot ist wohl eher was für Investoren als für Privatpersonen. Der Gantanschlag, das nötige Mindestgebot, ist für «Normalos» nicht einfach so zu berappen. Es beträgt 7,6 Mio. Franken. Dafür gibt es aber gleich vier Stockwerke – mit Tiefgaragenparkplätzen, Aussenplätzen, Archiv- und Nebenräumen und so weiter. Gelegen ist die Liegenschaft ganz in der Nähe des Bahnhofs Wollerau. Kommt hinzu: Der Käufer, die Käuferin erhält mit dem Kauf einen solventen Mieter. Die Räumlichkeiten hat der Bezirk seit 2021 an die Staatsanwaltschaft vermietet. Dafür zahlt der Kanton jährlich Mietzinsen von 240 000 Franken. Die Bruttorendite läge somit bei rund 3,2 Prozent bei der Nutzung als Büroräumlichkeiten.

«Versprochen ist versprochen»

Warum also will der Bezirk Höfe diese Räumlichkeiten loswerden? Wie die Verantwortlichen beim Bezirk Höfe erklären, habe man den Bezirksbürgern versprochen, nicht mehr benötigte Liegenschaften zur Finanzierung des Rathauses und Justizgebäudes abzustossen. Dieses hat der Bezirk im Sommer 2024 bezogen. «Wir halten somit das Versprechen ein», so Bezirksrat Stefan Helfenstein, Ressort Liegenschaften. Das Versprechen beinhalte, dass man öffentlich versteigere.

Laut Helfenstein ist der Gantanschlag von 7,6 Mio. Franken von einem unabhängigen Schätzer definiert worden. In den Büchern des Bezirks steht die Liegenschaft mit 5,5 Mio. Franken. Wichtig zu betonen sei, dass die Schätzung der Räume für Wohnungen gilt. Aktuell sind in den Räumen, wie erwähnt, Büroräumlichkeiten der Staatsanwaltschaft eingerichtet. Eine Änderung von Gewerbe auf Wohnen sei indes einfach möglich, indem bei der Gemeinde Wollerau ein entsprechender Antrag gestellt werde. «Die Nutzungsart – Wohnen oder Arbeiten – ist in der Kernzone frei wählbar», so Helfenstein.

7,6
Millionen
Franken ist das **Mindestgebot**.

Versteigerung im Herbst?

Ob das frei stehende Objekt zur Gant kommt, das entscheidet das Stimmvolk des Bezirks Höfe. Vorgestellt wird die Sachvorlage am 23. April, abgestimmt wird am 28. September. Danach soll möglichst rasch die öffentliche Versteigerung über die Bühne gehen. Warum eigentlich eine Versteigerung? «Eine freiwillige öffentliche Grundstücksversteigerung kann den höchstmöglichen Preis bringen und ist zudem ein sehr transparentes Verfahren», wie Helfenstein die Modalitäten erklärt.

Dass aktuell die Staatsanwaltschaft das Mietrecht geniesst, sei kein Nachteil, im Gegenteil. Der Mietvertrag laufe Ende Jahr aus, danach könne dieser auf Zusehen hin verlängert werden, je nach Absicht des Kantons. Der oder die Käuferin der Liegenschaft kann somit vorerst zuwarten mit einer Umnutzung und in aller Ruhe die künftige Nutzung angehen und planen. Gleichzeitig fliessen fixe Mieteinnahmen. «Das sehen wir als eine sehr gute Ausgangslage für eine öffentliche Versteigerung», so Helfenstein.

Gewinn fliesst steuerfrei

Die Kosten des Bezirks für dieses Verkaufsvorgehen sind gering. Es sind dies die Notariats- und Grundbuchkosten, die man sich mit dem Käufer hälftig teilen würde. Und das Beste zum Schluss: Gekauft hatte der Bezirk die Liegenschaft 2011 für 6,09 Mio. Franken. Ein Gewinn ist also garantiert. Die Grundstückgewinnsteuer indes entfällt, weil der Bezirk Höfe, also die öffentliche Hand, im Kanton Schwyz keine solche Steuern zu entrichten hat. Ein Gewinn ginge voll und ganz in die Bezirkskasse.

Falls die Stimmbürgerschaft diesen Gewinn nicht will beziehungsweise dem Verkauf nicht zustimmt, verbleibt die Liegenschaft im Finanzvermögen des Bezirks, weil nicht mehr direkt von ihm genutzt. Die finanziellen Mittel blieben in der Liegenschaft gebunden, «was die Liquidität der Bezirksfinanzen angespannt» halten würde, wie es in der Broschüre zur Sachvorlage heisst.