

Aarau, 4. Mai 2026
GV 2026 – 2029 / 36

Botschaft an den Einwohnerrat

Dringliches Postulat Christian Oehler (FDP), Neubewertung Walthersburg und Offenlegung Finanzen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. April 2026 reichte Christian Oehler (FDP) das dringliche Postulat «Neubewertung Walthersburg und Offenlegung Finanzen» ein.

Das Postulat verlangt, dass die Neubewertung der Immobilie «Walthersburg» sofort veranlasst wird. Dies vor dem Hintergrund, dass in diesem Jahr die zyklische Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen ansteht. Zudem werden konkrete Vorgaben für die Bewertung gefordert. Zusätzlich zur Neubewertung sind noch Angaben zu den Jahresabschlüssen vorzulegen.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Neubewertung der Liegenschaft Walthersburg wurde bereits beauftragt und liegt vor. Diese erfüllt weitgehend die Erwartungen des Postulates. So wurde sie weder von Firmen/Personen erstellt, welche im gesamten Transaktions- und Due Diligence-Prozess beim Kauf im Jahr 2019 involviert oder beratend tätig waren, noch für eine Zweitmeinung angefragt wurden. Die beauftragte Firma hat bereits im Jahr 2022 die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen vorgenommen. Für die Bewertung wurde, wie im Postulat verlangt, die DCF-Methode angewendet. Die berücksichtigten Parameter stimmen teilweise mit den im Postulat erwähnten Parametern überein.

Die Bewertung aus dem Jahr 2022 betrug CHF 31470000.-. Die neue Schätzung liegt mit CHF 33400000.- um CHF 1930000.- höher.

Da die Neubewertung bereits erfolgt ist, erachtet der Stadtrat die Hauptforderung des Postulats als erfüllt und das Postulat somit als obsolet.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Das Postulat «Neubewertung Walthersburg und Offenlegung Finanzen» wird nicht überwiesen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Einwohnerrat Aarau

Dringliches Postulat Neubewertung Walthersburg und Offenlegen Finanzen

Wir beauftragen den Stadtrat, die entsprechende Neubewertung der Immobilie Walthersburg sofort zu veranlassen. Dabei müssen folgende Vorgaben/Parameter für die Methode DCF angewendet werden:

- a) Prognosehorizont 10 Jahre mit Diskontsatz von 3%, Sockelleerstand 1%
- b) Ewige Rente ab Jahr 11 mit Diskontsatz von 3.2%, Sockelleerstand 1%
- c) Eigentümerlasten vom Ertrag brutto aus Vermietung Alterswohnungen und Mietwohnungen am Markt wie Betrieb, Unterhalt und Renovation (mietrechtlich nicht z.L.Mieter) 18%
- d) Rückstellung für grosszyklische Sanierungen ab Jahr 11 mit 1.5% vom Gebäudeversicherungswert
- e) Mietwert Alterswohnungen CHF 200.--/m²/p.a. ohne Serviceangebot
- f) Mietwert Mietwohnungen am Markt CHF 250.--/m²/p.a.
- g) Bewertungsgutachten mit dem Verkehrswert der Liegenschaften wie
 - 1) Liegenschaft mit Alterswohnungen für die spezifische Nutzung Alterszentrum
 - 2) Liegenschaft mit Mietwohnungen für den Markt

Sollte der Bewerter eine signifikante Abweichung der vorgegebenen Parameter erkennen, sind seine Annahmen und Abweichungen nachvollziehbar und ausführlich begründet zu belegen. In diesem Fall sind die beiden Bewertungsergebnisse und dessen Vorgaben der Parameter mittels einer Sensitivitäts-Analyse gegenüberzustellen. Die Sensitivitätsanalyse untersucht und weist aus, wie sich Änderungen bei Eingabevariablen auf das Bewertungsergebnis auswirken. Dann ist eine Aussage zwingend, welche Faktoren dabei den grössten Einfluss haben.

Die Bewertungen sind von Firmen/Personen zu erstellen, die im gesamten Transaktions- und DD- Prozess 2019 nicht involviert oder beratend gewesen sind, noch für eine Zweitmeinung angefragt wurden.

Zusätzlich zur Neubewertung sind noch die Jahresabschlüsse wie folgt vorzulegen:

- a) alle Erträge brutto aus der Liegenschaft seit dem Kauf, 2019-2025 (jeweils Summe aller Erträge brutto pro Jahr)
- b) alle Kosten für Unterhalt, Betrieb usw. der Liegenschaft sei dem Kauf, 2019-2025 (jeweils Summe aller Kosten pro Jahr)
- c) alle Erträge netto aus der Liegenschaft seit dem Kauf, 2019-2025 (jeweils Summe aller Erträge netto pro Jahr)

Begründungen:

Die ganze Thematik zum Kauf, Betrieb und Konkurs der Walthersburg hat ein Ausmass angenommen, dass einige Korrekturen und viel Aufklärungsarbeit bedürfen. Eine Neubewertung vor Abschluss des Jahres 2026 ist dringend. Ein neues Bewertungsgutachten und das offen legen der Finanzströme kann ein Teil zur Klärung, der zu vielen offenen Fragen, beitragen.

Wir danken für die Unterstützung und Überweisung.

Aarau 15.04.2026
FDP.Die Liberalen Aarau
Christian Oehler