

Motion: Jährliche objektbezogene Übersicht über die Liegenschaften im Finanzvermögen

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Einwohnerrat künftig jeweils zeitgleich mit dem Jahresbericht eine objektbezogene Übersicht über sämtliche Liegenschaften im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Aarau vorzulegen. Die Übersicht soll pro Liegenschaft mindestens enthalten:

- Adresse beziehungsweise Objektbezeichnung
- Nutzungsart
- Marktwert gemäss letzter Schätzung samt Datum der Schätzung
- Buchwert (sofern abweichend vom Marktwert gemäss letzter Schätzung)
- Soll-Mietertrag gemäss Schätzung oder Marktmieteinschätzung
- effektiver Ist-Mietertrag des Berichtsjahres
- Leerstand im Berichtsjahr
- objektbezogene Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten soweit sinnvoll zurechenbar
- Nettoergebnis
- Brutto- und Nettorendite
- wesentliche Bemerkungen, insbesondere zu Sanierungsbedarf, Bewertungsunsicherheiten oder fehlenden Datengrundlagen
- Baujahr sowie Jahr und Umfang der letzten grösseren Sanierung, soweit bekannt

Wo einzelne Angaben aus Datenschutzgründen oder zum Schutz berechtigter Vertraulichkeitsinteressen nicht objektscharf veröffentlicht werden können, namentlich wenn bei Objekten mit einzelnen Mietverhältnissen Rückschlüsse auf einzelne Miet- oder Vertragspartner möglich wären oder wenn konkrete Kauf- oder Verkaufsabsichten betroffen sind, ist dies je Objekt kurz zu begründen. Die vollständigen Angaben sind in diesen Fällen der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission zugänglich zu machen.

Soweit diese Angaben heute noch nicht durchgehend objektbezogen vorliegen, wird der Stadtrat beauftragt:

1. dem Einwohnerrat mit dem nächsten Jahresbericht eine bestmögliche Übersicht auf Basis der heute verfügbaren Daten vorzulegen;
2. bei fehlenden oder nur teilweise verfügbaren Kennzahlen transparent auszuweisen, weshalb diese nicht verfügbar sind und wie zuverlässig die ersatzweise gemachten Angaben sind;
3. dem Einwohnerrat innert sechs Monaten nach Überweisung dieser Motion einen Umsetzungsplan vorzulegen, wie die fehlenden objektbezogenen Grundlagen geschaffen werden - mit Zeitplan, Zuständigkeiten, notwendigen Systemanpassungen, internen und externen Ressourcen, erwarteten Kosten und einem Zieltermin für die erstmalige vollständige Berichterstattung;
4. dem Einwohnerrat die dafür notwendigen Budget- oder Kreditanträge zu unterbreiten, sofern die Umsetzung nicht im Rahmen der bestehenden Ressourcen erfolgen kann;
5. spätestens mit dem Jahresbericht 2027 eine vollständige objektbezogene Liegenschaftsübersicht vorzulegen.

Begründung

Die Liegenschaften im Finanzvermögen sind bedeutende Vermögenswerte der Einwohnergemeinde. Für den Einwohnerrat ist es wichtig, beurteilen zu können, welchen wirtschaftlichen Beitrag diese Objekte tatsächlich leisten: welche angemessen rentieren, wo Leerstände bestehen, wo Sanierungsrisiken anstehen und ob die Bewirtschaftung des Finanzvermögens den finanzpolitischen Erwartungen entspricht. Der Jahresbericht weist die vermieteten Liegenschaften heute nur gesamthaft aus; eine objektbezogene Betrachtung fehlt.

Die Übersicht soll bewusst zusammen mit dem Jahresbericht erscheinen und nicht mit dem Budget. So stehen nicht budgetierte Planwerte im Vordergrund, sondern die effektiven Ist-Zahlen des abgeschlossenen Rechnungsjahres. Der Einwohnerrat kann damit die Entwicklung des Finanzvermögens, die Qualität der Bewirtschaftung und einen allfälligen Handlungsbedarf nachvollziehbar beurteilen.

Auf entsprechende Fragen wurde bisher darauf hingewiesen, es bestehe keine durchgehend objektbezogene Liegenschaftsbuchhaltung. Erträge, Aufwände und Leerstände seien deshalb nicht lückenlos pro Objekt verfügbar, was verlässliche Renditeberechnungen erschwere. Der Aufbau solcher Grundlagen sei aufwendig und nur über ein mehrjähriges Projekt möglich; Kosten und Zeitpunkt liessen sich derzeit nicht beziffern.

Genau diese Ausgangslage zeigt aber den Handlungsbedarf. Wenn für Liegenschaften im Finanzvermögen weder Ertrag noch Aufwand, Leerstand oder Rendite durchgehend objektbezogen ausgewiesen werden können, fehlt dem Einwohnerrat eine wesentliche Grundlage für die Finanzaufsicht und die strategische Beurteilung des städtischen Vermögens. Die fehlende Datenbasis kann deshalb nicht der Grund sein, auf Transparenz zu verzichten - sie ist der Grund, weshalb diese Grundlagen nun verbindlich geschaffen werden müssen.

Die Motion verlangt dabei keine rückwirkend perfekte Datenlage und keine Lösung von heute auf morgen. Sie verlangt erstens eine bestmögliche Darstellung der heute verfügbaren Informationen, zweitens die offene Ausweisung bestehender Datenlücken und drittens einen verbindlichen Umsetzungsplan für den Aufbau einer objektbezogenen Berichterstattung. Sind dafür zusätzliche Mittel nötig, soll der Stadtrat dem Einwohnerrat die entsprechenden Budget- oder Kreditanträge unterbreiten. Ein Investitionsbudget wird mit dieser Motion ausdrücklich noch nicht beantragt.

Eine professionelle Bewirtschaftung von Liegenschaften im Finanzvermögen setzt voraus, dass pro Objekt mindestens Wert, Ertrag, Leerstand, wesentliche Kosten und Rendite nachvollziehbar sind. Das ist keine Detailinformation, sondern eine grundlegende Voraussetzung für finanzpolitische Steuerung und parlamentarische Kontrolle.

Aarau, 20. August 2026

Für die Fraktion der FDP
Stefan Zubler

Für die Fraktion der SVP
Christoph Müller

Für Die Mitte
Michael Schibli

Für die GLP
Alexander Umbricht

Für die Fraktion der Grünen
Monika Suter

Für die Fraktion der SP
Irene Stutz

Samir Hertig, Pro Aarau