



Aarau, 17. Mai 2016
GV 2014 - 2017 / 236

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Motion "Investition in der Aarenau auf Baufeld 8"

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. März 2016 reichte Pro Aarau die Motion "Investition in der Aarenau auf Baufeld 8" ein mit folgendem Begehren:

"Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 7. September 2015 das Angebot der OBG, das Baufeld 8 in der Aarenau im Baurecht zu übernehmen, abgelehnt. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Einwohnerrat einen Kredit zu beantragen, mit welchem eine Investition ins Baufeld 8 detailliert geprüft werden kann."

Der Stadtrat zeigt in dieser Botschaft auf, dass er sich mit einem Engagement der Einwohnergemeinde in der Aarenau vertieft befasst hat und auf welche Grundlagen er seinen Entscheid, keine Investition in das Baufeld 8 zu tätigen, abgestützt hat.

Für den Fall, dass der Einwohnerrat die Motion überweisen möchte, informiert der Stadtrat über die Höhe eines allfälligen Kredits für eine detaillierte Prüfung einer Investition in das Baufeld 8 sowie über den aktuellen Stand der Vermarktung durch die Ortsbürgergemeinde.

Zusammenfassung der Begründung zur Motion

Die Motionäre führen in der Begründung aus, dass der von der Ortsbürgergemeinde in Auftrag gegebene Studienauftrag aufzeige, dass eine wirtschaftliche Überbauung möglich sei. Aus Sicht der Motionäre haben Investitionen der Einwohnergemeinde im Bereich Wohnungsbau eine grosse und langfristige Bedeutung für den Finanzhaushalt der Stadt und sind auch geeignet, gezielt städteplanerisch zu gestalten. Sie erachten die Beurteilung des Stadtrats bezüglich einer zu niedrigen Rendite als nicht verständlich und vergleichen die Bruttorendite einer Immobilie (ca. 4 %) mit der durchschnittlichen Nettorendite (3,1 %) des Anlagefonds.

Die Motionäre kommen zum Schluss, dass eine Investition aus dem "IBA-Vermögen" in der Aarenau finanziell eine lohnende Anlage mit sehr geringem Risiko wäre. Mit einer solchen Investition könnte die Einwohnergemeinde auf eine gute Durchmischung des Wohnungsangebots achten. Dazu könnte sie auch beeinflussen, dass eine altersmässig und sozial gut durchmischte Mieterschaft die Aarenau bewohnt.



1. Interesse der Stadt an einer Investition in der Aarenau

Die Einwohnergemeinde besitzt aus der Verselbstständigung der IBAarau AG einen Anlagefonds von rund 103 Mio. Franken (Stand Ende 2015). Wenn die Ortsbürgergemeinde Land im Baurecht abgibt, stellt sich grundsätzlich auch für die Einwohnergemeinde die Frage, ob für sie – anstelle des Anlagefonds – eine Direktinvestition in Immobilien in Frage kommt. Der Stadtrat hat die Chancen und Risiken des Anlagefonds und einer Direktanlage miteinander verglichen. Dazu hat er geprüft, ob die Aarenau, speziell das Baufeld 8, eine geeignete Investition für die Einwohnergemeinde wäre.

Vorab wird auf die Entstehung und die Rendite des Anlagefonds sowie das bestehende Immobilienportfolio der Stadt eingegangen.

1.1 Entstehung und bisherige Rendite des Anlagefonds

Im Jahr 1999 beschloss der Stadtrat, Gelder aus der Verselbstständigung der IBAarau AG (ursprünglich 50 Mio. Franken, später 70 Mio. Franken) nicht kurzfristig für "normale" Investitionen der Stadt zu verbrauchen, sondern in einem Anlagefonds anzulegen und diesen als "Zinsgenerator" zur Verbesserung der Selbstfinanzierung einzusetzen. Er hat damals auch in Aussicht genommen, dass zumindest während der ersten zehn Jahre keine Entnahmen erfolgen sollen.

In den Jahren seit der Äufnung erzielte der Fonds eine durchschnittliche Rendite von 3,1 %. Von Jahr zu Jahr variieren die Erträge ganz erheblich: so wurde zum Beispiel im Jahr 2008 ein Verlust von 9,8 % erzielt, im Jahr 2009 hingegen ein Gewinn von 9,7 %.

Der Stadtrat hat für die Bewirtschaftung des Fonds ein Reglement erlassen. Dieses sieht vor, dass die Anlagen indexnah und passiv erfolgen. Die Bewirtschaftung verursacht somit relativ wenig Aufwand.

1.2 Heutiges Immobilienportfolio

Das heutige Immobilienportfolio des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde besteht per 31. Dezember 2015 aus 34 Liegenschaften mit insgesamt 106 Wohnungen und einem Gebäudeversicherungswert von 67 Millionen Franken. Das Liegenschaftsportfolio ist in Bezug auf das Alter und die Struktur der Liegenschaften und Wohnungen sehr homogen. Viele Liegenschaften wurden vor 1960 erstellt und entsprechen bezüglich der Wohnungsstruktur und des Ausbaus nicht mehr dem heutigen Standard. Die neuste Liegenschaft ist der Hammer 16/18. Die Nettorenditen der vermieteten städtischen Liegenschaften sind seit Jahren konstant hoch.

Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios entsteht seit Jahren nur durch Mieterwechsel und die erforderliche Zeit zur Instandstellung der Wohnung.



2. Chancen und Risiken: Anlagefonds versus Direktanlage in Immobilien

Die Tabelle 1 vergleicht Chancen und Risiken eines Anlagefonds mit einer Direktanlage in Immobilien. Die ersten Argumente sind allgemein gehalten, die letzten drei beziehen sich spezifisch auf Aarauer Verhältnisse.

Anlagefonds – Investition in Kapitalanlage	Direktanlage Immobilien – Investition in Sachanlage
Hoch flexibel – schnelle Liquidität möglich	Bei Bedarf liquidierbar, aber weniger liquid als eine Kapitalanlage. Immobilie kann bei Bedarf beliehen werden
Risikobehaftet – unterliegt Schwankungen und Kursrisiken (kann durch Risikostreuung reduziert werden – bringt i.d.R. aber auch niedrigere Renditeerwartungen)	Als langfristige Anlage relativ sicher, unterliegt keinen kurzfristigen Schwankungen und Kursrisiken; Inflationsschutz, Wertstabilität und langfristige Wertsteigerungen möglich, jedoch abhängig von äusseren Einflüssen wie Immobilienmarkt, Lage, Infrastruktur, demografischer und konjunktureller Entwicklung
Hohe Renditen möglich durch vielfältige Anlagemöglichkeiten, Wertzuwachs und Erträge; Risiko von Negativrenditen, wenn z.B. Fonds-Performance durch Inflation, Steuern, Wechselkursverluste und Kommissionen "aufgefressen" wird	Konstante, gute Renditen möglich; Risiko, dass die Erstellungs- und/oder die Instandhaltungskosten höher sind als einkalkuliert.
Schwankende Einnahmen	Gut kalkulierbare und konstante Einnahmen durch Miet-/Pachtverträge; aber Risiko von Ausfällen bei Zahlungsschwierigkeiten der Mieter/Pächter oder Objektleerständen.
Relativ geringer Aufwand für die Anlagebetreuung	Aufwand für die Bewirtschaftung und den Unterhalt (in Nettobetrachtung berücksichtigt).
Breitere Diversifizierung aus Sicht der städtischen Gesamtanlagen	Neue Wohnungen würden dem Portfolio (siehe Ziffer 1.2) zu einer besseren Durchmischung verhelfen. Je nach Umfang der Anlage könnte für die Stadt (Einwohner- und Ortsbürgergemeinde zusammen) ein "Klumpenrisiko" entstehen.
Investition ohne Steuermöglichkeit in Bezug auf die Stadtentwicklung	Möglichkeit, auf Mieter-/Pächterstruktur und auf Gebietsentwicklung Einfluss zu nehmen. Eine Direktanlage erhöht die Chance, dass zumindest ein Teil der IBA-Gelder langfristig erhalten bleiben und für die Stadt einen konstanten Ertrag generieren.

Tabelle 1



3. Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse

Die Argumente in Tabelle 1 zeigen, dass eine Direktanlage in Immobilien im Vergleich mit dem Anlagefonds grundsätzlich gut abschneidet. Dies wegen der konstanteren Rendite, der langfristigen Optik, welche dem Ziel "Erhalt der IBA-Gelder" entspricht und den zusätzlichen Steuermöglichkeiten. Der Stadtrat prüfte deshalb eine Investition in die Aarenau vertieft. Da sich zum Zeitpunkt der Analysen des Stadtrats die Ortsbürgergemeinde noch nicht festgelegt hatte, welche Baufelder sie abgeben und welche sie selber überbauen will, prüfte der Stadtrat nicht nur eine Investition in das Baufeld 8, sondern auch in die Baufelder 5, 6 oder 7. Er stützte sich dabei auch auf eigene Analysen ab, welche in Ergänzung zu den bereits vorliegenden Unterlagen der Ortsbürgergemeinde erstellt wurden. Somit standen dem Stadtrat für seine Beurteilung folgende Grundlagen zur Verfügung, welche sich alle in der Aktenauflage befinden.

- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 2. Juli 2014,
- Analysen der Realit AG (Auftraggeberin Ortsbürgergemeinde) vom November 2014,
- Standort- und Marktanalyse der Fahrländer AG vom Januar 2015 (Auftraggeberin Einwohnergemeinde).

3.1 Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 2. Juli 2014

Die Motionäre zitieren aus dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums: "Das Projekt überzeugt durch seine klare städtebauliche Haltung wie auch mit den räumlich interessanten, vielfältigen Wohnungstypen." Im Schlussbericht steht auch: "Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit hat ergeben, dass alle zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studien marktübliche Baukosten aufweisen." Die Jury stützte sich für ihre Einschätzung der Wirtschaftlichkeit auf eine vergleichende Kostenschätzung (Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke), welche eine Genauigkeit von +/-20 % aufweist.

3.2 Analysen Realit Treuhand AG, Lenzburg

Die Ortsbürgergemeinde beauftragte die Firma Realit Treuhand AG, Lenzburg, mit einer vertieften Analyse der Baufelder 5, 6, 7 und 8. Der Bericht vom 28. November 2014 äussert sich u.a. zu folgenden Themen:

- Chancen Entwicklungsgebiet aarenau für die Ortsbürgergemeinde Aarau (Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage etc.)
- "8 Grundsätze" und Anlageziele der Ortsbürgergemeinde Aarau
- (Frage: Reinvestition, Baurecht oder Verkauf, Verschuldungsgrenzen etc.)
- Beurteilung Eignung der Baufelder 5, 6, 7, 8 und deren Projekte für Liegenschaften im Stockwerkeigentum und/oder Mietliegenschaften
- Reinvestition / Bruttorenditen (Baukosten, Ausbaustandard, Nettorendite, Landwerte, Zeitpunkt der Investition)
- SWOT Analyse Reinvestition, Baurecht, Verkauf

Auf der Basis dieses Berichts entschied die Ortsbürgergemeindeversammlung im November 2015, in das Baufeld 6 selber zu investieren, das Baufeld 8 im Baurecht abzugeben und über die Baufelder 5 und 7 erst zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.



3.3 Standort- und Marktanalyse der Fahrländer Partner AG, Zürich

Bevor der Entscheid der Ortsbürgergemeinde feststand, beauftragte die Einwohnergemeinde im Sinne einer "Second opinion" die Firma Fahrländer Partner AG, Zürich, die ausgewählten Wettbewerbsprojekte in Bezug auf ihre unterschiedliche Lagequalität und die unterschiedlichen Merkmale zu analysieren. Beurteilt wurden weiter der vorgeschlagene Wohnungsmix, die erwartete Absorption durch den Markt, die erzielbaren Renditen, die Landwerte und die Baurechtszinsen.

Zusammenfassend gab die Fahrländer Partner AG u.a. folgende Beurteilungen ab:

- "Die Absorption der Wohnungen auf den Baufeldern 5 – 8 dürfte aus Sicht der Nachfrage mit grosser Wahrscheinlichkeit gegeben sein. Aus Marktsicht müsste das gesamte Bauvorhaben damit nicht zwingend etappiert werden."
- "Aus der Analyse der unterschiedlichen Leerstandsszenarien in den bereits gebauten Siedlungen im Scheibenschachen ist nach Auffassung von Fahrländer Partner grosses Gewicht auf günstige Erstellungskosten zu legen. Dies kann erreicht werden durch moderate Wohnungsgrössen und Ausbaustandards und bildet die Grundlage dafür, angemessene Marktmieten anbieten zu können."
- "Bei einer Weiterbearbeitung der Projekte ist darüber hinaus auf die Überprüfung von Wohnungsmix und Möblierbarkeit zu achten."

In Bezug auf das Baufeld 8 machte die Firma folgende Feststellungen:

- "Der Wettbewerbsbeitrag bietet gute Wohnungen an. Die Zeilenbauten versprechen den geringsten Freistellungsgrad im Vergleich mit den anderen Baufeldern. Die Markttauglichkeit ist dennoch gegeben. "
- "Im Gegensatz zu den Baufeldern 5, 6 und 7 ist die "Investitionstauglichkeit" von Baufeld 8 fraglich. Die ineffiziente Bauweise (Verhältnis Hauptnutzfläche zu Geschossfläche) und die hohen Baukosten stellen ein Risiko dar, welches Investoren bei Vorliegen von Alternativen eher nicht eingehen dürften." Die Firma schätzte den Landwert des Baufeldes 8 deshalb rund 35 % tiefer ein als die Landwerte der andern Baufelder.

4. Angebot des Stadtrats und Entscheid

Aufgrund der verschiedenen Analyseergebnisse sah der Stadtrat für die Einwohnergemeinde in erster Priorität die Übernahme des Baufeldes 5. Er hätte sich aber auch eine Investition in das Baufeld 6 vorstellen können. Er unterbreitete der Ortsbürgergemeinde ein entsprechendes Angebot. Diese diskutierte das Angebot – wie schon die eigenen Strategieüberlegungen für die Ortsbürgergemeinde – mit der Ortsbürgerfinanzkommission und der Ortsbürgerkommission. Die ortsbürgerlichen Kommissionen stellten die Anträge, dass die Ortsbürgergemeinde auf dem Baufeld 6 selber investieren soll, das Baufeld 8 der Einwohnergemeinde im Baurecht anzubieten und über die Baufelder 5 und 7 später zu entscheiden. Entsprechend diesen Anträgen entschied dann auch die Ortsbürgergemeindeversammlung im November 2015.



Die von den externen Experten (Realit AG und Fahrländer AG) erwarteten Nettorenditen für das Baufeld 8 liegen erheblich unter den in den letzten Jahren erzielten Nettorenditen aus dem Anlagensfonds. Die externen Einschätzungen bescheinigen auch dem Baufeld 8 Marktfähigkeit, allerdings müsste das Projekt ganz erheblich bearbeitet werden, damit es "investorenfit" würde. Der Stadtrat gelangte zur Auffassung, dass eine tiefere Bearbeitung des Studienauftrags nicht Sache der Einwohnergemeinde ist. Er ging davon aus, dass ein privater Investor schneller zu besseren Resultaten kommen wird als die Einwohnergemeinde, welche sich insbesondere in submissionsrechtlicher Hinsicht an gewisse Regeln halten muss.

Der Stadtrat hätte sich eine Investition in der Aarenau sehr gut vorstellen können. Er erachtete die Realisierung des ausgewählten Projektes auf dem Baufeld 8 jedoch für die Einwohnergemeinde als zu risikoreich und lehnte deshalb das Angebot der Ortsbürgergemeinde ab. Er äusserte aber die Absicht, eine Investition in das Baufelder 5 (oder evtl. auch Baufeld 7) zu prüfen, wenn diese von der Ortsbürgergemeinde zur Überbauung freigegeben werden.

Falls die Ortsbürgergemeinde auf ihre Beschlüsse zurückkommen und z.B. das Baufeld 6 nicht selber überbauen möchte, würde sich die Einwohnergemeinde – wie bereits früher bekräftigt – auch für dieses Baufeld interessieren.

Der Stadtrat beantragt aufgrund der umfangreichen Analysen, die Motion nicht zu überweisen.

5. Kredithöhe und Stand der Vermarktung von Baufeld 8 durch die Ortsbürgergemeinde

Falls der Einwohnerrat die Motion überweisen möchte, ist relevant, inwiefern sich die Einwohnergemeinde überhaupt noch in das Abgabeverfahren um das Baufeld 8 einschalten kann. Dazu würde es Angaben zur Höhe des Kredits für eine detailliertere Prüfung brauchen.

5.1 Kredithöhe

Mit einer Weiterbearbeitung des Studienauftrages müsste geprüft werden, ob sich die Rentabilität des Baufeldes 8 entscheidend verbessern lässt. Unter anderem müssten folgende Aspekte vertieft geprüft werden:

- Verbesserung des Wohnungsmixes (neue, dem Markt angepasste Vorgabe des Auftraggebers)
- Überprüfung Zweckmässigkeit Grundrisse, Neben- und Stauräume, Ausrichtung, Alterstauglichkeit, Abgrenzungen/Privatsphäre, Parkierung etc., Optimierung des Verhältnisses zwischen Hauptnutz-/ und Geschossfläche
- Erhärtete Schätzung und Reduktion der Baukosten (inkl. Auswirkung des Verzichts auf Holzbau)

Mit einer Bearbeitungstiefe von ca. 1/3 eines Vorprojektes könnten die Schätzungen zu den Baukosten und zum Mietertrag erhärtet werden. Die Weiterbearbeitung durch das Architekturbüro und einen Kostenplaner dürfte rund 100'000 Franken kosten. Die Bearbeitung würde rund 4 - 5



Monate in Anspruch nehmen. Gestützt auf das Ergebnis der vertieften Abklärungen könnte die Stadt über ein Engagement entscheiden.

5.2 Stand der Vermarktung von Baufeld 8 durch die Ortsbürgergemeinde

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 23. November 2015 hat folgende Beschlüsse bezüglich dem weiteren Vorgehen in der Aarenau für die Baufelder 5 bis 8 gefasst:

"Die Liegenschaftsstrategie Aarenau wird (mit einem nicht referendumsfähigen Beschluss) gutgeheissen. Diese sieht für das Baufeld 6 eine Reinvestition durch die Ortsbürgergemeinde vor, für das Baufeld 8 eine Abgabe im Baurecht und für die Baufelder 5 und 7 soll der Entscheid zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden."

Bezüglich Baufeld 8 wurde der folgende Beschluss gefasst:

"Für die Vermarktung des Baufeldes 8 im Baurecht (z.B. mittels eines Bietverfahrens) wird ein Kredit von Fr. 65'000.-- bewilligt."

Die Ortsbürgergutsverwaltung hat in der Zwischenzeit die Vorbereitungen für ein Bietverfahren getroffen und den Auftrag für die Durchführung der Realit Treuhand AG, Lenzburg, erteilt. Für den Transaktionsprozess wurden im digitalen Newsroom alle für die Investoren relevanten Ausschreibungsunterlagen zusammengestellt.

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

14. April 2016	Start
28. April 2016	Besichtigung und Fragebeantwortung ab 10.00 Uhr vor Ort (Sitzungszimmer ABAU Baufeld 4)
9. Mai 2016 - 17.00 Uhr	Abgabe Angebotsrunde 1
23. Mai 2016	Entscheid Stadtrat über Auswahl Teilnehmende für Angebotsrunde 2
6. Juni 2016	Orientierung an der Ortsbürgergemeindeversammlung
10. Juni 2016 - 17.00 Uhr	Abgabe Angebotsrunde 2
21. Juni 2016	Abschlussverhandlungen
4. Juli 2016	Definitiver Entscheid Stadtrat über Baurechtsnehmer/in Auftrag an Ortsbürgergutsverwaltung für Botschaft (Baurechtsvertrag)
26. September 2016	Verabschiedung Botschaft im Stadtrat
21. November 2016	Ortsbürgergemeindeversammlung Genehmigung Baurechtsvertrag
4. Januar 2017	Rechtskraft der Beschlüsse

20. Juni 2016 Der Einwohnerrat befasst sich mit der Überweisung der vorliegenden Motion zu einem Zeitpunkt, in dem die Angebote der Runde 2 vorliegen, die Abschlussverhandlungen je nach Erfolg unmittelbar und der definitive Entscheid des Stadtrats in zwei Wochen bevorstehen. Das heisst, dass sich zu diesem Zeitpunkt potentielle Investoren umfassend mit dem Angebot der Ortsbürgergemeinde auseinandergesetzt haben und möglicherweise auch finan-



zielle Auslagen für Abklärungen zum Grundstück und zum Projekt getätigt haben. Für den Initialaufwand sind der Ortsbürgergemeinde Kosten von rund 50'000 Franken entstanden.

Falls der Einwohnerrat die vorliegende Motion überweist, kann der weitere Terminplan der Ortsbürgergemeinde nicht mehr eingehalten werden. Der Stadtrat könnte nach einer Überweisung der Motion an seiner Sitzung vom 4. Juli 2016 das Baufeld kaum einem der Anbieter zusprechen. Er müsste sie "vertrösten" auf den Zeitpunkt, in dem der Einwohnerrat über eine Investition in die Aarenau beschlossen haben wird. Das dürfte – bei einer Abklärungsdauer von 4-5 Monaten (siehe Ziffer 5.1) und der nötigen Vorlaufzeit für die Entscheidungen von Stadt- und Einwohnerrat – erst anfangs des Jahres 2017 der Fall sein.

Falls der Einwohnerrat dannzumal eine Investition ablehnt, müsste die Ortsbürgergemeinde die Angebotsrunden neu starten, falls sich die potentiellen Investoren in der Zwischenzeit für andere Objekte entschieden haben.

Eine "Ausbootung" der Anbieter und ein Eintreten der Einwohnergemeinde zu diesem späten Zeitpunkt könnte das Ansehen der Stadt auf dem Markt beeinträchtigen, weil sie als unberechenbarer Partner wahrgenommen werden könnte.

6. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat hätte sich eine Investition in der Aarenau sehr gut vorstellen können. Er erachtete die Realisierung des ausgewählten Projektes auf dem Baufeld 8 jedoch für die Einwohnergemeinde als zu risikoreich.

Der Stadtrat wird eine Investition in das Baufeld 5 (oder evtl. auch Baufeld 7) prüfen, wenn diese von der Ortsbürgergemeinde zur Überbauung freigegeben werden. Falls die Ortsbürgergemeinde auf ihre Beschlüsse zurückkommt und z.B. das Baufeld 6 nicht selber überbauen möchte, würde sich die Einwohnergemeinde – wie bereits früher bekräftigt – auch für dieses Baufeld interessieren.

Der Stadtrat beantragt aufgrund der erfolgten umfangreichen Analysen und der fortgeschrittenen Vermarktung des Baufeldes 8 durch die Ortsbürgergemeinde, die Motion nicht zu überweisen.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Die Motion "Investition in der Aarenau auf Baufeld 8" sei **nicht zu überweisen.**

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpäsidentin

Stefan Berner
Vize-Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Vergleichende Kostenschätzung nach EKG-Makro, Rogger Ambauen AG vom 1. Juli 2014
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 2. Juli 2014
- Grundlagenbericht der Realit AG vom 28. November 2014 (Auftraggeberin Ortsbürgergemeinde)
- Standort- und Marktanalyse der Fahrländer AG vom Januar 2015 (Auftraggeberin Einwohnergemeinde)
- Reglement zum Anlagefonds vom 27. August 2001 (letztmals revidiert am 7. April 2015).