

Aarau, 29. Januar 2026



Anfrage an den Stadtrat von Aarau in Sachen

«Walthersburg»

Der Kauf der Liegenschaft «Walthersburg» hat sich rückblickend als schwerwiegender Fehlentscheid erwiesen. Während der Stadtrat in seiner Botschaft vom 21. Januar 2019 die Liegenschaft als Renditeobjekt pries, das das Immobilienportfolio der Stadt sinnvoll ergänze und eine nachhaltig stabile und marktgerechte Rendite von 2.9 bis 3.1 Prozent erwirtschaften solle, steht die Stadt Aarau heute vor erheblichen Problemen.

Die Betriebsgesellschaft des Seniorenzentrums ist in Konkurs gefallen, der Betrieb wurde eingestellt, und die Bewohner sehen sich mit existenziellen Unsicherheiten konfrontiert. Gleichzeitig rückt die Stadt Aarau mit ihrem Investment in den medialen Fokus. Die SVP hatte bereits beim Kauf vor diesem Szenario und den damit verbundenen Risiken gewarnt; der Stadtrat und die übrigen Parteien wollten diese Risiken nicht sehen.

Besonders brisant ist, dass der Stadtrat die von der SVP geforderte Volksabstimmung mit einem formellen Kniff verhindert hat, indem er die Liegenschaft dem Finanzvermögen zuteilte und so das Finanzreferendum umging. Damit hat er die Investition ausdrücklich als Finanzanlage qualifiziert und sich selbst verpflichtet, die Liegenschaft primär nach ökonomischen Kriterien zu führen. In der jetzigen Situation schränkt dies den Handlungsspielraum der Stadt ein, weil hilfs- und sozialpolitische Überlegungen mit der ursprünglichen Qualifikation als reines Renditeobjekt kollidieren.

Neben den individuellen Härtefällen für die Bewohner ist ein finanzpolitisches Problem entstanden: Für den Kauf wurden Mittel aus dem gut rentierenden Anlagefonds in eine Liegenschaft mit offensichtlich nicht realisierter Rendite und erheblichen zukünftigen Kosten umgeschichtet. Damit steht nicht nur die ursprüngliche Renditeprognose von 2.9 bis 3.1 Prozent, sondern auch der sorgfältige Umgang mit dem Investmentvermögen der Stadt zur Debatte.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadtrat gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten.

I. Situation der Bewohner und Verantwortung der Stadt

1. Was genau hat die Stadt unmittelbar nach Bekanntwerden der finanziellen Probleme bzw. des Konkurses unternommen, um den Bewohnern kurzfristig zu helfen (Information, Beratung, Unterstützung bei der Suche nach Ersatzplätzen, Zusammenarbeit mit Angehörigen, Sozialdiensten usw.)?
2. Welche konkreten Massnahmen ergreift der Stadtrat, um den Bewohnern mittel- bis langfristig zur Seite zu stehen (z.B. Sicherstellung einer adäquaten Anschlusslösung in Aarau oder der Region, finanzielle Unterstützungsangebote, Koordination mit anderen Institutionen)?
3. Wann genau ist die Stadt bzw. der Stadtrat aus der Betriebsgenossenschaft ausgetreten (Datum oder zumindest Monat/Jahr)?
4. Aus welchen Gründen ist der Stadtrat aus der Betriebsgenossenschaft ausgetreten? Was genau ist mit der gegenüber den Medien erwähnten «Bereinigung der Aktivitäten» gemeint, und inwiefern stand diese im Zusammenhang mit den finanziellen Problemen der Betriebsgenossenschaft?
5. Welche unmittelbaren und mittelbaren finanziellen Folgen hatte der Austritt aus der Betriebsgenossenschaft für die Stadt (z.B. Wegfall von Einflussmöglichkeiten, vertragliche Verpflichtungen, allfällige Zahlungen oder Forderungsverzichte)?
6. Seit wann wusste der Stadtrat von den finanziellen Schwierigkeiten der Betriebsgenossenschaft und vom sich abzeichnenden Konkurs? Woher, bzw. aus welchen Quellen hatte der Stadtrat seine Informationen? Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, er habe sich durch den Austritt aus der Betriebsgenossenschaft wissentlich und willentlich seiner Verantwortung gegenüber der Institution und den Bewohnern entzogen?

7. Wie beurteilt der Stadtrat das Verhalten der Betriebsgenossenschaft im Umgang mit der Schliessung und dem Konkurs? Trifft es zu, dass die Bewohner praktisch ohne Vorlaufzeit mit der Betriebseinstellung bzw. dem Konkurs konfrontiert worden sind und der Betrieb von heute auf morgen eingestellt worden ist. Hält der Stadtrat dieses Vorgehen für angemessen?

II. Finanzielle Auswirkungen und Renditeversprechen

In seiner Botschaft vom 21. Januar 2019 versprach der Stadtrat beim Kauf eine «nachhaltig stabile und marktgerechte Rendite» von 2.9 bis 3.1 Prozent und begründete die Finanzierung über den Anlagefonds mit der im Vergleich höheren erwarteten Rendite.

8. Wie hoch war die effektiv erzielte Nettorendite der Liegenschaft «Walthersburg» seit dem Erwerb bis heute (jährlich und im Durchschnitt), und wie hoch war im gleichen Zeitraum die Rendite des Anlagefonds? Auf wie viele Steuerprocente – bezogen auf die investierten 33.58 Mio. Franken – beläuft sich die Differenz zwischen der effektiv erzielten Nettorendite der Liegenschaft und der im gleichen Zeitraum erzielten Rendite des Anlagefonds?
9. Bestehen im Zusammenhang mit der Betriebsgenossenschaft oder anderen Mietern Zahlungsausstände, und falls ja, in welcher Höhe? Wie gross schätzt der Stadtrat die Wahrscheinlichkeit ein, dass diese Ausstände ganz oder teilweise abgeschrieben werden müssen?
10. Auf welchen Zeitpunkt hin erwartet der Stadtrat, dass sich die ursprünglich prognostizierten «stabilen und risikoarmen Erträge» von 2.9 bis 3.1 Prozent wieder einstellen können, und auf welchen Annahmen (Mietzinsniveau, Auslastung, bauliche Massnahmen, Nutzungskonzept) beruht diese Einschätzung?
11. Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, er sei mit dem Investmentvermögen der Stadt und dem Kauf der Liegenschaft «Walthersburg» sorgfaltswidrig bzw. fahrlässig umgegangen, insbesondere im Hinblick auf die Umschichtung von Mitteln aus einem gut rentierenden Anlagefonds in eine heute problematische und risikobehaftete Immobilie?

III. Zukunft der Liegenschaft «Walthersburg»

12. Welche konkreten kurz-, mittel- und langfristigen Pläne verfolgt der Stadtrat mit der Liegenschaft «Walthersburg» (z.B. Weiterführung als Alterszentrum, Umnutzung, Kooperation mit privaten oder gemeinnützigen Trägerschaften), und wie sieht der entsprechende Zeitplan mit den wichtigsten Meilensteinen aus?
13. Zieht der Stadtrat auch einen Verkauf in Erwägung? (Dies würde der Immobilienstrategie der Stadt Aarau zuwiderlaufen – "Die Stadt verkauft grundsätzlich kein Land" -, beim Verkauf des Schulhaus Zelgli (Parzelle 973) wurden die Grundsätze der Immobilienstrategie vom Stadtrat aber auch missachtet).
14. Erachtet der Stadtrat die Liegenschaft trotz der aktuellen Entwicklung weiterhin als reines Investment mit dem Ziel einer Rendite von 2.9 bis 3.1 Prozent, oder wird er die ursprüngliche strategische Einordnung (Finanzanlage) korrigieren?
15. Gibt es Überlegungen, die Liegenschaft in die städtische Alterspolitik zu integrieren und als Bestandteil einer koordinierten Altersversorgungsstrategie zu nutzen? Wäre eine solche Neuausrichtung rechtlich und politisch überhaupt noch möglich, angesichts der Tatsache, dass der Stadtrat den Kauf ursprünglich durch Zuteilung zum Finanzvermögen und Umgehung des Finanzreferendums begründet hat?

Die SVP-Fraktion bedankt sich bereits heute für die zügige Beantwortung der Anfrage, angesichts des hohen öffentlichen Interesses wird um entsprechende Priorität ersucht.

Namens SVP-Fraktion

Simon Burger, Einwohnerrat SVP

Susanne Heuberger, Fraktionspräsidentin SVP