

Aarau, 21. Januar 2019  
GV 2018 - 2021 / 67

## Botschaft und Antrag an den Einwohnerrat

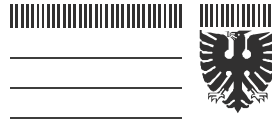
### Immobiliengeschäft "Walthersburg"



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### Vorgeschichte

Der Vorstand der Betriebsgenossenschaft suchte das Gespräch mit der Stadt Aarau, da die Auslastung des Seniorenzentrums seit mehreren Jahren kritisch ist und in den vergangenen Jahren nicht kostendeckend geführt werden konnte. Zwischen dem Vorstand der Betriebsgenossenschaft und einer Delegation der Stadt Aarau fanden einige Gespräche statt. Nach Abklärung verschiedener Optionen (Eingliederung Walthersburg in Pflegeheime der



Stadt Aarau, Walthersburg als weiteres Pflegeheimangebot (wurde vom DGS klar verneint, da in der Stadt Aarau genügend Pflegeplätze zur Verfügung stehen) und nach Auswertung aller Gespräche hat der Stadtrat Aarau am 25. Juni 2018 beschlossen, mit der Swiss Re Investment AG Kontakt aufzunehmen und ein unverbindliches Kaufangebot für das gesamte Areal zu unterbreiten.

Die Swiss Re Investment AG ist nun mit ihren exklusiven Verkaufsabsichten für die Liegenschaft "Auf Walthersburg", Gebäude Walthersburgstrasse 1/2/5 (29 Alterswohnungen), Walthersburgstrasse 7a-c und Pestalozzistrasse 22a-c (Mietwohnungen), an den Stadtrat gelangt.

## 1. Einleitung

Mit einem Kauf der hervorragend gelegenen Liegenschaft "Auf Walthersburg" mit einer Gesamtfläche von 11'067m<sup>2</sup> könnte die Stadt ihr Immobilienportfolio, welches mehrheitlich aus alten, kleineren Liegenschaften besteht, diversifizieren. Die Stadt kann damit ihre Präsenz auf dem Immobilienmarkt im Segment Mietwohnungen und Alterswohnungen in der Stadt Aarau ausbauen und stärken.

Mit den an die Schulanlage grenzenden Immobilien kann die Stadt das Areal rund um die Schulanlage erweitern und arrondieren.

Die Immobilie kann über den Anlagefond der Stadt Aarau oder über Fremdkapital finanziert werden. Durch den ausgezeichneten Standort und die hohe Wohnqualität, verzeichnet der stark nachgefragte reine Wohnanteil, aktuell keine Leerstände.

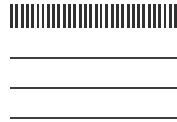
Mit dieser Immobilie als Finanzanlage könnte die Stadt ihr bestehendes Immobilienportfolio im Finanzvermögen, welches heute beinahe ausschliesslich aus alten, bis 100-jährigen Liegenschaften besteht, verjüngen.

Mit den Alterswohnungen könnte die Stadt einen Beitrag leisten, um den Bedarf an Alterswohnungen gemäss dem Alterskonzept der Stadt Aarau und dem Handbuch über das Wohnen des Kantons Aargau sicherzustellen und direkt zu beeinflussen. Diese Vermietungsart ist jedoch nicht zwingend mit dem Objekt verbunden. Sie hängt letztlich vom Bedarf und den entsprechenden Erträgen ab.

## 2. Zur Liegenschaft

Die Liegenschaft "auf Walthersburg" befindet sich unmittelbar neben der Schulanlage Zegli und verfügt über eine offene und schöne Gartenanlage.

Erstellungsjahr:	1988/1989, 1967 Zurlindenvilla
Parzelle Nr.	1398
Parzellengrösse:	11067 m <sup>2</sup>



Anzahl Wohnungen: Walthersburgstrasse 7a-c und Pestalozzistrasse 22a-c  
30 Mietwohnungen:  
2 x 2.5, Zi-Whg  
1 x 2.5 Zi-Whg  
13 x 3.5 Zi-Whg  
13 x 4.5 Zi-Whg  
1 x 5.5 Zi-Whg  
49 Einstellhallenplätze  
10 Aussenparkplätze

Walthersburgstrasse 1-5  
29 Alterswohnungen  
1 x 1 Zi-Whg  
21 x 2.5 Zi-Whg  
7 x 3.5 Zi-Whg  
Restaurant, Gästezimmer, Büro, Coiffure, Lager, Hobbyraum, Weinkeller

### 3. Aktueller Stand

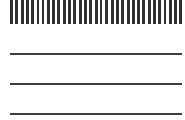
Der Stadtrat hat die Liegenschaft von Wüest & Partner in einem ersten Schritt bewerten lassen. Aufgrund dieser Bewertung, bei welcher die Stadt noch nicht über sämtliche notwendigen Unterlagen verfügte, hat der Stadtrat die Swiss Re Investment AG ein unverbindliches Angebot unterbreitet. Basierend auf diesem Angebot haben die Swiss Re Investment AG und der Stadtrat beschlossen, die Liegenschaft einer Due Diligence zu unterziehen. Die Stadt erhielt in der Folge Zugriff auf sämtliche erforderlichen Unterlagen und hat die Bewertung der Liegenschaft überarbeiten lassen. Mit den Ergebnissen dieser Due Diligence wurde die Liegenschaft neu bewertet, womit der Swiss Re Investment AG ein verbindliches Angebot unterbreitet wurde. Dies unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrates.

### 4. Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg"

Die seit 1990 bestehende Betriebsgenossenschaft betreibt "Auf Walthersburg" ein Seniorenzentrum. Die Wohnungen werden mit klar definierten Basisdienstleistungen an Senioren vermietet. Die Senioren sind betreut, erhalten zusätzliche Dienstleistungen für das Alter und können ihre Mahlzeiten im betriebseigenen Restaurant zu sich nehmen.

Gemäss den Statuten ist der Zweck der Genossenschaft *"auf den Betrieb eines aus selbsttragender nicht gewinnorientierter Basis konzipierten Seniorenzentrums, welches entsprechend ausgebaute Wohnungen in der Überbauung "Auf Walthersburg" und zusätzlichen Dienstleistungen für das Alter anbietet"* festgelegt.

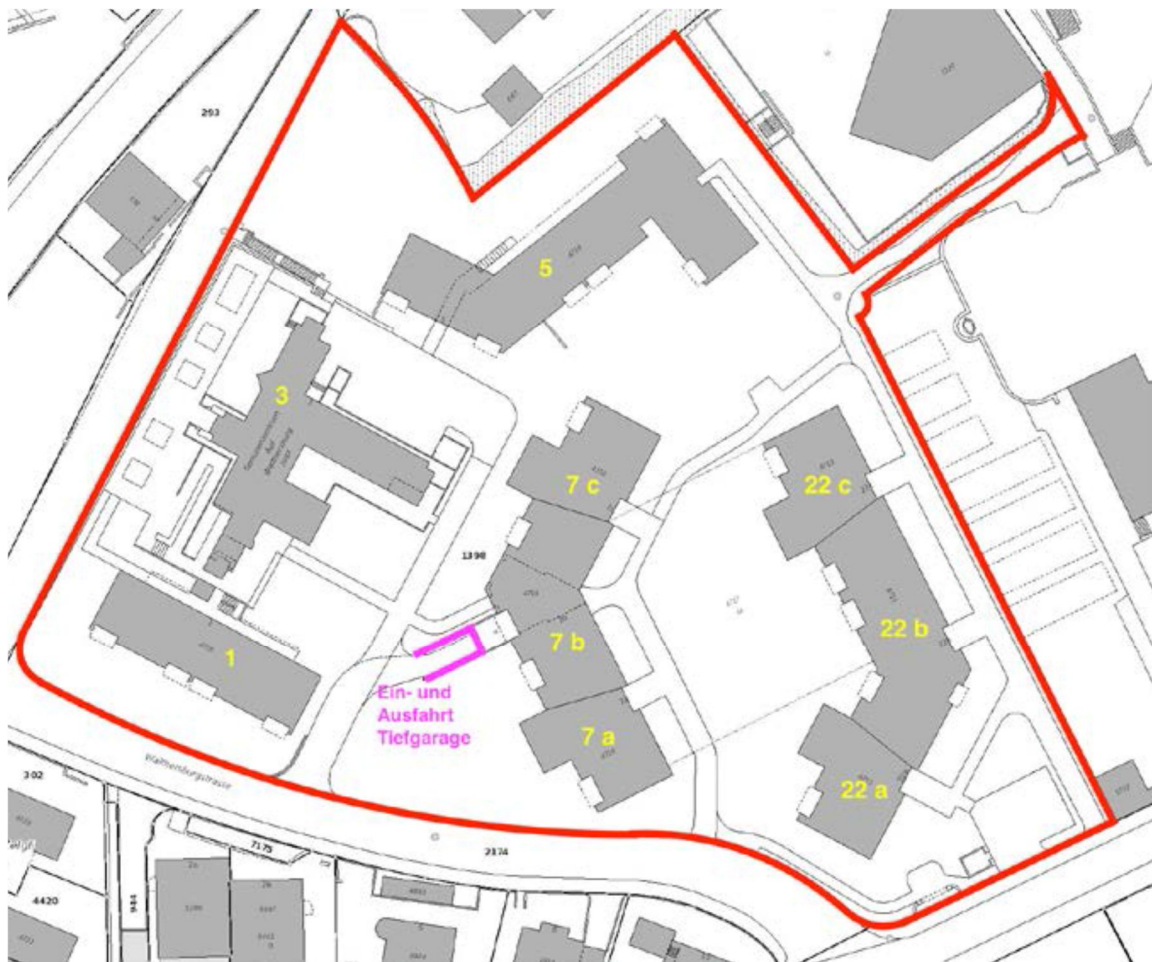
Genossenschafter sind neben der Stadt Aarau verschiedene Institutionen und Private. Die Betriebsgenossenschaft konnte in den vergangenen drei Jahren den Betrieb nicht mehr kostendeckend führen, da nicht mehr alle Alterswohnungen vermietet werden konnten.



Die Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg" könnte, gemäss den Statuten, durch die Generalversammlung aufgelöst oder liquidiert werden. Zwischen der Betriebsgenossenschaft und der Swiss Re Investment AG besteht ein Mietvertrag, welcher per 30.6.2024 endet.

## 5. Ausgangslage

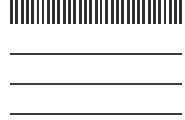
Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 hat der Stadtrat der Swiss Re Investment AG ein verbindliches Kaufangebot für die Liegenschaft auf Walthersburg, unter Vorbehalt des Einwohnerrats und dem Beschluss des Aarauer Stimmvolkes, unterbreitet.



Übersichtsplan des Areals Walthersburg rot umrandet mit den gelb nummerierten Liegenschaften

## 6. Immobilienstrategie der Stadt Aarau

Die Immobilienstrategie der Stadt Aarau vom 15. Mai 2017 unterstützt eine aktive Immobilien- und Landpolitik mit dem Ziel, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Aarau zu stärken



beziehungsweise zu fördern. Sie erwirbt Grundstücke und Areale, wenn dies aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll ist.

Der Stadtrat stützt sich bei seinen Entscheidungen, welche die Liegenschaften direkt oder indirekt betreffen, auf die Immobilienstrategie und handelt unter anderem nach folgenden Leitsätzen:

- Die Land- und Immobilienpolitik der Stadt ist langfristig und nachhaltig ausgerichtet. Verkäufe werden nicht aufgrund kurzfristiger wirtschaftlicher Interessen vorgenommen.
- Die Stadt betreibt eine aktive Immobilien- und Landpolitik mit dem Ziel, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Aarau zu stärken beziehungsweise zu fördern. Sie erwirbt Grundstücke und Areale, wenn dies aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll ist.
- Die Stadt hält, wenn immer möglich, ihre Liegenschaften in direktem Eigentum als alleinige Eigentümerin. Sie verzichtet auf Miteigentum und Stockwerkseigentum, wenn ein Kauf oder Miteigentum nicht von städtischem oder strategischem Interesse ist.
- Bei Investitionsentscheidungen sind Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft angemessen zu berücksichtigen. Sie sind so vorzunehmen, dass der Werterhalt der Liegenschaften sichergestellt ist.
- Die Stadt strebt mit der Ausrichtung des eigenen Immobilienportfolios, der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik und der Beteiligung bei Wohnbaugenossenschaften eine Durchmischung des städtischen Wohnangebotes an. Die Stadt leistet einen Beitrag, welcher zu einer guten sozialen Durchmischung führt und allen sozialen Schichten Wohnraum bietet.
- Im Rahmen von Finanzanlagen und einer aktiven Wohnraumpolitik prüft die Stadt langfristige Investments in direkte Immobilienanlagen.

## **7. Nutzen eines Kaufes der Liegenschaft für die Stadt**

### **7.1 Diversifizieren des im Anlagefonds gebundenen Vermögen, Erträge risikoarm und vor Volatilität geschützt sichern.**

Der heutige Anlagefonds unterliegt der Volatilität des Finanzmarkts. Die Ertragsschwankungen lagen in den vergangenen 15 Jahren bei - 9,8 % (Jahr 2008) bis + 9,7 % (Jahr 2009), im Durchschnitt + 2,8 %. Mit den Liegenschaften im Finanzvermögen konnten in den vergangenen Jahren stabile Erträge realisiert werden.



## **7.2 Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg"**

Die Swiss Re Investment AG hat in den vergangenen Jahren die Leerstands-Kosten der Alterswohnungen übernommen, will dies aber nicht mehr lange tun. Würde die Swiss Re Investment AG die Leerstands-Kosten nicht mehr übernehmen, so wäre das Betriebsdefizit der Betriebsgenossenschaft wesentlich höher.

Die Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg" könnte, gemäss den Statuten, durch die Generalversammlung aufgelöst oder liquidiert werden. Zwischen der Betriebsgenossenschaft und der Swiss Re Investment AG besteht ein Mietvertrag, welcher per 30.6.2024 endet.

## **7.3 Areal rund um die Schulanlage Zelgli arrondieren.**

Mit dem Erwerb der an das Schularreal Zelgli grenzenden Immobilie, könnte das Areal um die Schulanlage arrondiert werden.

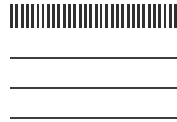
## **7.4 Angebot an Mietwohnungen mitbestimmen**

In Aarau ist die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor hoch. Dies nicht zuletzt aufgrund der sehr attraktiven Lage sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den damit verbundenen kurzen Reisezeiten nach Zürich, Bern, Basel und Luzern. Mit dem Kauf der Liegenschaft kann die Stadt ihre Position auf dem Immobilienmarkt stärken und die Erträge zugunsten der Erfolgsrechnung sichern. Ein Immobilieninvestment muss als langfristiges Investment betrachtet werden. Auch wenn die Leerstände in der Schweiz aktuell steigen, sind und waren Immobilienanlagen in der Vergangenheit sichere und nachhaltige Vermögensanlagen.

## **7.5 Angebot an Alterswohnungen mitbestimmen.**

Grundsätzlich besteht nach wie vor grosses Interesse an Alterswohnungen in der Stadt Aarau. Die Stadt Aarau würde die Seniorenwohnungen der Genossenschaft weiterbetreiben, allerdings ohne Verpflichtung, zusätzliche Dienstleistungen zu beziehen. Für die Stadt Aarau wäre die Walthersburg im Sinne eines Wohnangebotes für das Wohnen im Alter eine gute Ergänzung zur Alterssiedlung und den Pflegeheimen. Würden die Wohnungen dereinst nicht mehr als Alterswohnungen benötigt, könnten diese Wohnungen als Mietwohnungen für alle Generationen angeboten werden.

Die Stadt besitzt heute beim Pflegeheim Herosé bereits eine Alterssiedlung. Im Neubauprojekt des Pflegeheims Herosé sind Seniorenwohnungen mit Basisdienstleistungen geplant. Diese sind für Seniorinnen und Senioren mit niederem Pflege- und Betreuungsbedarf vorgesehen. Aktuell werden in der Alterssiedlung Herosé, im Hinblick auf den bevorstehenden Rückbau der Liegenschaft, leer werdende Wohnungen befristet vermietet. In der Gesamtbetrachtung und mit Blick auf das Legislaturziel 11 – Das Thema Wohnen im Alter wird konzeptionell konsolidiert – wäre ein Seniorenwohnangebot ‚Auf Walthersburg‘ eine sehr gute Ergänzung zu folgender künftiger Ausrichtung:



Die Stadt Aarau trägt zu einer abgestimmten Vernetzung der Angebote bei, mit Blick auf optimale Betreuungsangebote für die ältere Bevölkerung und eine optimale Kosten/Nutzen-Situation.

Gemäss dem Handbuch des Kantons Aargau für das Wohnen im Alter können die meisten Menschen im Alltag länger selbstständig leben, wenn es in den Gemeinden genügend kleinere, zentral gelegene, hindernisfreie Wohnungen gibt. Solche altersfreundlichen Wohnungen geben älteren Menschen zudem die Möglichkeit, ihre Häuser früher jungen Familien zu überlassen und den Übertritt ins Pflegeheim zu verzögern oder gar auszuschliessen.

Wer Ergänzungsleistungen bezieht, hat für die Wohnungsmiete inklusive Nebenkosten 1100 Franken im Monat zur Verfügung (Paare 1250 Franken). Diese anrechenbaren Kosten sind tief bemessen, der Bund hat sie seit 2001 nicht mehr angepasst. Schweizweit ist heute der Preis der Wohnung in jedem dritten Fall höher.

Mit der in der Immobilienbewertung zugrundeliegenden Marktmieten für 2.5 Zimmer-Wohnungen für Paare, könnte die Stadt Aarau dieser Vorgabe gerecht werden.

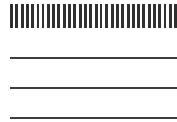
#### **7.6 Für die seit mehreren Jahren defizitär arbeitende Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg" kann die Stadt eine Lösung finden**

Die Betriebsgenossenschaft arbeitet seit Jahren nicht mehr kostendeckend. So wurde in den vergangenen drei Jahren ein Defizit erarbeitet. Die Swiss Re Investment AG verzichtete in den vergangenen Jahren auf die Mietzinsenerträge von leerstehenden Alterswohnungen. Sollte die Stadt Aarau die Liegenschaft erwerben, würden diese Mietzinsausfälle nicht weiter toleriert. Die Betriebsgenossenschaft vermietet heute Wohnungen, welche nicht an Senioren vermietet werden können, zu wenig aktiv auf dem Immobilienmarkt. Die Betriebsgenossenschaft hat sich in den letzten Monaten sehr bemüht, die Wohnungen wieder zu vermieten. Interessierte Personen haben sich wohl gemeldet, den finalen Schritt jedoch nicht gemacht.

Es ist vorgesehen, mit der Führung der Betriebsgenossenschaft und den weiteren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern umgehend nach dem Kauf der Liegenschaft die Auflösung der Betriebsgenossenschaft anzugehen.

### **8. Ergebnisse der Due Diligence**

Mit der Due Diligence wurden alle Themen, welche für einen Immobilienkauf relevant sind analysiert und in der Bewertung berücksichtigt. Mit der Due Diligence wurde Wüest & Partner Zürich beauftragt. Für einzelne Fachbereiche hat Wüest & Partner in Absprache mit der Abteilung Liegenschaften und Betriebe Fachspezialisten beauftragt. Die steuerlichen Aspekte wurden mit dem Steueramt Aarau geklärt. Die wesentlichen Ergebnisse der Due Diligence (*Aktenauflage 1*), werden nachstehend zusammengefasst beschrieben.



### 8.1 Wirtschaftliche Due Diligence

Aarau gilt als Ort mit sehr guter Standortqualität für Mietwohnungen und exzellenter Standortqualität für Büronutzungen. Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 215 pro m<sup>2</sup> und Jahr, rund 13% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 191 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahren mit 1.7% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.5%. Gemäss Rating für Alterswohnen von Wüest & Partner gilt Aarau aus Investorensicht als Ort mit sehr guter Standortqualität für Alterswohnen.

#### **Fazit Wirtschaftliche Due Diligence:**

Aarau ist ein attraktiver Standort für Miet- und Alterswohnen.

### 8.2 Technische Due Diligence (Aktenauflagen 2-6)

Mit der Technischen Due Diligence wurde der bauliche Zustand der Liegenschaft sowie die Flächen von der Firma Emch + Berger überprüft. Die Gesamtkosten für die baulichen Massnahmen in den kommenden 15 Jahren sind wie folgt:

Liegenschaft	Sofortmassnahmen	1-5 Jahre	6-10 Jahre	11-15 Jahre
Walthersburgstrasse 1	0	14'200	99'000	653'000
Walthersburgstrasse 3	10'000	203'000	0	643'000
Walthersburgstrasse 5	0	67'700	141'000	1'256'000
Walthersburgstrasse 7 a-c	0	97'700	225'000	1'379'000
Pestalozzistrasse 22 a-c	0	92'700	243'000	1'407'600
Total	10'000	475'300	708'000	5'338'600

exkl. 7.7% Mehrwertsteuer

Die Kosten für die Massnahmen der ersten zehn Jahre sind in die Bewertungen von Wüest & Partner eingeflossen. Der grössere Anteil der weiteren Investitionen kann aktiviert werden. Die Kosten müssten bei einem Kauf in die Investitionsplanung aufgenommen werden.

#### **Fazit Technische Due Diligence:**

Das Gebäude befindet sich in einem guten (Walthersburgstrasse 1, 5, 7 a-c, Pestalozzistr. 22 a-c) bis einem dem Alter entsprechendem (Walthersburgstrasse 3) Zustand. Die geschätzten Kosten bewegen sich in einem üblichen Rahmen (in Bezug auf Alter, Zustand, Bauweise etc.). Die Flächenangaben im Mieterspiegel erscheinen plausibel und korrekt.

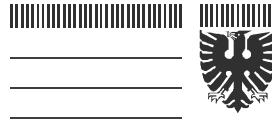
### 8.3 Umwelt Due Diligence (Aktenauflage 7)

Die Ecosens AG hat für die Liegenschaft ein Schadstoffgutachten (Gebäudescreening) erstellt.

#### **Fazit Umwelt Due Diligence:**

Gewisse Schadstoffe in der Bausubstanz der Liegenschaft wurden durch Ecosens gefunden (Asbest und PAK), wobei diese vermutlich nicht grossflächig vorkommen.





#### **8.4 Rechtliche Due Diligence (Aktenauflage 8/9)**

Eine umfassende rechtliche Prüfung erfolgte durch Voser Anwälte Baden Herrn Christian Munz.

##### ***Fazit Rechtliche Due Diligence:***

Die Dienstbarkeit "Bauvorschriften, z.G. Einwohnergemeinde Aarau" lässt grundsätzlich bauliche Veränderungen zu. Nur die Stadt Aarau als aus dem Dienstbarkeitsvertrag berechnete Partei, darf jederzeit die Löschung der Dienstbarkeit erklären.

#### **8.5 Steuerliche Due Diligence**

##### ***Fazit der Steuerlichen Due Diligence:***

Aus Steuerlicher Sicht entstehen mit dem Erwerb der Liegenschaft keine Nachteile für die Stadt Aarau.

#### **8.6 Gesamtfazit der Due Diligence**

Es wurden keine Fakten identifiziert, welche gegen einen Kauf der Liegenschaft sprechen.

Aarau ist ein attraktiver Standort für Miet- und Alterswohnen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die anstehenden Unterhaltskosten sind in den Bewertungen berücksichtigt.

Der Mietvertrag mit der Betriebsgenossenschaft als eine Mieterin für die drei Gebäude ist unbefristet mit einer 5-jähriger Kündigungsfrist. Die Swiss Re Investment AG hat in den vergangenen Jahren auf die Mietzinsausfälle aus dem Mietvertrag mit der Betriebsgenossenschaft verzichtet. Die Stadt müsste auf die volle Miete bestehen.

Aus Eigentümersicht der Liegenschaft verbleiben gemäss der Erfolgsrechnung beim Eigentümer relativ hohe Betriebskosten für die Ver- und Entsorgung sowie übrige Liegenschaftskosten, die grundsätzlich über die Nebenkosten auf die Mieter überwältzt werden könnten. Dies müsste jeweils bei Mieterwechseln angepasst werden.

#### **8.7 Marktwert der Liegenschaft**

Wüest & Partner hat die Liegenschaft bereits in verschiedenen Szenarien und mit unterschiedlichem Unterlagenstand und Informationstiefe für die Stadt Aarau bewertet. Ausgehend von den neuen Erkenntnissen aus diesem Due Diligence-Prozess wurden drei neue Bewertungen erstellt. In Bezug auf die bisherigen Bewertungen sind die wesentlichen Erkenntnisgewinne für die Bewertungen wie folgt:

- Kostensicherheit baulicher Handlungsbedarf aller Gebäude
- Kostensicherheit Altlastensanierung aller Gebäude
- Flächenkorrekturen Walthersburgstrasse 1
- Flächenkorrekturen Neubau
- Umfang Mietzinsausfall Seniorenzentrum



Nachstehende Szenarien wurden bewertet:

- "reines Mietwohnen": Bewertung der Gebäude Walthersburgstrasse 7 a-c, Pestalozzistr. 22 a-c (*Aktenauflage 10*)
- "Umnutzung Seniorenzentrum nach angenommenem Mietvertragsende 2024": Bewertung der Gebäude Walthersburgstrasse 1, 3, 5 (*Aktenauflage 11*)
- "Abbruch Zurlinden-Villa nach angenommenem Mietvertragsende im 2024 mit Seniorenzentrum, Neubau Mehrfamilienhaus": Bewertung der Gebäude Walthersburgstrasse 1, 3, 5 (*Aktenauflage 12*)

Szenario	Miete Ist	Marktmiete	Sanierungen bis 2024	Sanierungen 2034 a	Neuinvestitionen	Marktwert
"reines Mietwohnen"	765'751	790'940	660'000	2'800'000	-	19'440'000
"Umnutzung Seniorenzentrum nach Mietvertragsende in 2024"	630'900	534'882	522'000	1'900'000	-	11'800'000
"Abbruch Zurlinden-Villa in 2024 und Neubau Mehrfamilienhaus"	630'900	656'400	522'000	1'900'000	2'700'000	15'040'000

#### **Gesamtfazit Marktwerte der Szenarien per 1.1.2019**

- Der Marktwert des Szenarios "reines Mietwohnen" wird auf CHF 19'440'000 geschätzt.
- Der Marktwert des Szenarios "Umnutzung Seniorenzentrum nach angenommenem Mietvertragsende in 2024" wird auf CHF 11'880'000 geschätzt.
- Der Marktwert des Szenarios "Abbruch Zurlinden-Villa nach angenommenem Mietvertragsende in 2024 mit Seniorenzentrum, Neubau Mehrfamilienhaus " wird auf CHF 15'040'000 geschätzt.

#### **8.8 Erwägungen zu den ermittelten Marktwerten**

Unter einer Fortführungsbetrachtung bildet die Summe der Werte der Szenarien "reines Mietwohnen" (CHF 19'440'000) und "Umnutzung Seniorenzentrum nach angenommenem Mietvertragsende im 2024" (CHF 11'880'000) den Marktwert der gesamten Liegenschaft (CHF 31'320'000).

Die Summe der Werte der Szenarien "reines Mietwohnen" (CHF 19'440'000) und "Abbruch Zurlinden-Villa nach angenommenem Mietvertragsende im 2024 mit Seniorenzentrum, Neubau Mehrfamilienhaus" (CHF 15'040'000) bildet eher einen Projektwert der gesamten Liegenschaft (CHF 34'480'000).

Vergleich der Angebots-	Miete Ist	Marktmiete	Sanierungen	Sanierungen 2034	Neuinvestitionen	Marktwert
-------------------------	-----------	------------	-------------	------------------	------------------	-----------



Szenarien			bis 2024	a		
"reines Mietwohnen" + "Umnutzung Seniorenzentrum nach Mietvertragsende in 2024"	1'396'651	1'325'822	1'182'000	4'700'000		31'320'000
"reines Mietwohnen" + "Abbruch Zurlinden-Villa in 2024 und Neubau Mehrfamilienhaus"	1'396'651	1'447'340	1'182'000	4'700'000	2'700'000	34'480'000

Zwischen diesen beiden Summen liegt der angebotene Verkaufspreis der Swiss Re Investment AG für die Liegenschaft: **CHF 33'500'000**.

Der Nettoertrag<sup>1</sup> aus dem Seniorenzentrum und dem reinen Mietwohnen im ersten Jahr beträgt insgesamt rund CHF 962'000. Ausgehend davon ergeben sich folgende marktüblichen Nettoanfangsrenditen:

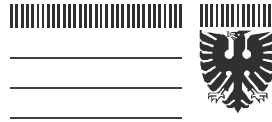
Bezeichnung	CHF	Nettoanfangsrendite (2019) p.a.
Wert "reines Mietwohnen" + "Umnutzung Seniorenzentrum nach Mietvertragsende in 2024"	31'320'000	3.1%
Verkaufspreisangebot Swiss RE Investment AG	33'500'000	2.9%
Wert "reines Mietwohnen" + "Abbruch Zurlinden-Villa in 2024 und Neubau Mehrfamilienhaus"	34'480'000	2.8%

## 9. Investment als Finanzanlage

Das Areal liegt in der Wohnzone W2. Die Liegenschaft Walthersburgstrasse 7a-c und Pestalozzistrasse 22a-c sind als Mietwohnungen vermietet, die Liegenschaft Walthersburgstrasse 1-5 an die Betriebsgenossenschaft "Auf Walthersburg" vermietet. Der Stadtrat möchte die Liegenschaft als reine Finanzanlage erwerben und ins Portfolio der Liegenschaften im Finanzvermögen integrieren.

Ungeachtet davon, ob die Betriebsgenossenschaft den Mietvertrag vor Juni 2024 auflösen will oder nicht, beabsichtigt der Stadtrat, die Wohnungen nach dem Mietende mit der Betriebsgenossenschaft, die Wohnungen unter wirtschaftlicher Optik in erster Priorität als Alterswohnungen, ohne Aufgabenerfüllung im Bereich Alter, zu Marktpreisen zu vermieten. Sollten diese Wohnungen nicht als Alterswohnungen vermietet werden können, werden diese aktiv auf dem Mietwohnungsmarkt zu Marktpreisen angeboten.

<sup>1</sup> Nettoertrag = Bruttoertrag - Betriebskosten - Unterhaltskosten



## 10. Finanzierung

Die Finanzierung kann mit einer Entnahme aus dem Anlagefonds oder mit der Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.

Die durchschnittliche Rendite des Anlagefonds betrug seit der Äufnung bis und mit Jahr 2018 durchschnittlich 2,8 %. Langfristiges Fremdkapital ist nach wie vor unter 1 % erhältlich.

## 11. Personelle und finanzielle Auswirkungen

### 11.1 Personelle Auswirkungen

In der unter Ziffer 3.1 beschriebenen wirtschaftlichen Due Diligence sind bei der Nettorenditenberechnung Bewirtschaftungskosten von 3.8%, respektive rund 55'000 Franken enthalten. Die Bewirtschaftung der Liegenschaft kann nicht mit den bestehenden Ressourcen in der Sektion Liegenschaften der Abteilung Liegenschaften und Betriebe erfolgen. Die Ressourcen müssen entsprechend aufgestockt werden. Gemäss der Stadt Aarau sind für die Kalkulation von Stellen 100'000 Franken als Vollkosten zugrunde gelegt, was bei diesem Mietertrag ein 55% Pensum ist.

### 11.2 Finanzielle Auswirkungen

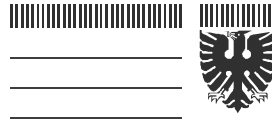
Gemäss der in der wirtschaftlichen Due Diligence resultiert je nach Szenario eine Nettorendite von 2.8% bis 3.1%. Damit kann der Nettoertrag in der PG 18 im ersten Betrachtungsjahr um 962'000 Franken gesteigert werden. Je nach gewählter Finanzierungsart reduziert sich der Ertrag im Anlagefonds oder steigen die Fremdkapitalzinsen an.

## 12. Schlussfazit

Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Der vorliegenden Due Diligence Bericht zeigt auf, dass es keine Gründe gibt, von einem Kauf dieser Liegenschaft abzusehen.

Mit dieser bestens gelegenen Liegenschaft "Auf Walthersburg" hat die Stadt Aarau die Möglichkeit, eine Liegenschaft als Renditeobjekt zu einem guten Preis und ausser Konkurrenz zu erwerben.

Nebst der Arrondierung rund um die Schulanlage Zelgli kann die Stadt Aarau die aktive Immobilienpolitik gemäss der Immobilienstrategie umsetzen und dabei eine nachhaltig stabile und marktgerechte Rendite von 2.9 bis 3.1 % erwirtschaften.



Weiter kann die Stadt damit aktiv ihre Position im Wohnungsmarkt auf dem Platz Aarau stärken sowie gemäss dem Due Diligence Bericht und dem Handbuch "Wohnen im Alter" des Kanton Aargau, zum Angebot an Alterswohnungen beitragen. Der Stadtrat schlägt vor, die Liegenschaft vorerst wie bestehend weiter zu nutzen. Das heisst, die Wohnungen der Walthersburgerstrasse 1 und 5 werden in erster Priorität weiter als Wohnungen im Alter zu Marktpreisen und in zweiter Priorität als konventionelle Mietwohnungen zu Marktpreisen vermietet. Die Zurlindenvilla soll als Restaurant verpachtet werden. Es ist nicht vorgesehen, die Villa zurückzubauen und an deren Stelle Wohnbauten zu erstellen.

Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen hätten die Möglichkeit, künftig Dienstleistungen auf Wunsch zu beziehen, wie z. B. Spitex, Mittagessen usw.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat, den erforderlichen Kredit für den Kauf der Liegenschaft in der Höhe von 33'580'000 Franken (33'500'000 Franken Kaufpreis zuzüglich rund 80'000 Franken Handänderungsabgabe und Notariatsgebühren) zu genehmigen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

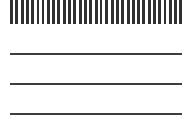
**A n t r a g :**

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat, den Kredit für den Kauf der Liegenschaft "auf Walthersburg" in der Höhe von 33'580'000 gutzuheissen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Due Diligence Bericht
2. Technische DD, Walthersburgstrasse 1
3. Technische DD, Walthersburgstrasse 3
4. Technische DD, Walthersburgstrasse 5
5. Technische DD, Walthersburgstrasse 7 a-c
6. Technische DD, Pestalozzistrasse 22 a-c
7. Schadstoff DD, Screening Ecosens
8. Rechtliche DD, Bericht Voser 20181010
9. Rechtliche DD, Bericht Voser 20181211
10. Bewertung reines Mietwohnen
11. Bewertung Umnutzung Seniorenzentrum
12. Bewertung Abbruch Zurlinden-Villa