

## Postulat

### Immobilien-Strategie und Verschuldungs-Situation Einwohnergemeinde Zofingen

---

Zofingen, 22.11.2021

Gestützt auf § 27 der Gemeindeordnung der Stadt Zofingen stellen die Unterzeichner folgenden

#### **Antrag**

Der Stadtrat wird aufgefordert, die Immobilien-Strategie der Stadt Zofingen aufgrund der ungenügenden Selbstfinanzierung, des ausserordentlich hohen Investitionsbedarfs der nächsten Jahre und der damit verbundenen Verschuldung zu überarbeiten und der aktuellen Ausgangslage anzupassen. Insbesondere das Halten und weitere Erstellen und Erwerben von Anlage-Liegenschaften/Renditeobjekten ist kritisch zu hinterfragen. Gezielte Desinvestitionen im Bereich der Anlageliegenschaften sind aufgrund der prognostizierten Verschuldungssituation zu prüfen.

#### **Begründung**

##### Ausgangslage

Die am 19.10.2020 dem Einwohnerrat vorgestellte Immobilien-Strategie sieht die Umnutzung diverser bestehender städtischer Liegenschaften in Anlage-/Renditeobjekte vor. Seit Oktober 2020 hat der Stadtrat ohne strategische Grundlage weitere Wohn-/Gewerbe-Liegenschaften (u.a. Vordere Hauptgasse 15) erworben. Die im Budget 2022 vorliegenden Investitionspläne für den Zeitraum 2022–2031 sowie die Investitionspläne ab 2032 sehen bereits heute Investitionen in Liegenschaften des Finanzvermögens von rund tCHF 7'000 vor.

Im gleichen Zeitraum stehen bedeutende Investitionen zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben an (Schulbauten, Strassenbauten, Sanierungen öffentliche Gebäude etc.).

Weiter hat die Migros Klubschule ihren Mietvertrag mit der Stadt Zofingen an der Hinteren Hauptgasse 3 gekündigt. Die daraus freiwerdenden Unterrichtsräume haben einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Immobilienstrategie der Einwohnergemeinde.

##### Finanzsituation

Die Stadt Zofingen weist eine ungenügende Selbstfinanzierung aus. Die Einwohnergemeinde rechnet gemäss Investitionsplan im Zeitraum 2022-2031 mit Nettoinvestition von rund tCHF 68'000. Darin bereits in Abzug gebracht sind massgebliche Erlöse aus Landverkäufen, deren Realisierung noch nicht gesichert ist. Der Investitionsplan ab 2032 sieht bereits heute weitere Investitionen von rund tCHF 66'000 vor. Die Verschuldung wird in den nächsten Jahren massiv anwachsen.

##### Organisation / Strategie

Der Unterhalt und die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften zu Anlagezwecken gehören nicht zur Kernkompetenz der Einwohnergemeinde Zofingen. Die Verwaltung hat ihre

Ressourcen auf den Unterhalt und die Bewirtschaftung der für die Erbringung des Leistungsauftrages der Einwohnergemeinde Zofingen nötigen Aufgaben zu fokussieren.

Die Immobilien Strategie muss zwingend mit den freiwerdenden Unterrichtsräumen an der Hinteren Hauptgasse 3 überarbeitet werden. Die freiwerdenden Räumlichkeiten könnten künftig für Verwaltung oder für die Schule verwendet werden.

#### Schlussfolgerung

Die Sicherstellung der Finanzierung der öffentlichen Aufgaben soll für die Stadt Zofingen im Vordergrund stehen. Die zunehmende Verschuldung und die damit verbundene zukünftigen Zins- und Amortisationslast ist wo immer möglich zu minimieren.

Die Immobilien-Anlagen verschärfen die Fremd-Verschuldung zusätzlich und sind dem allgemeinen Markt- und Zins-Risiko ausgesetzt. Der Erwerb sowie das Halten von Anlage-/Renditeobjekten gehört unseres Erachtens nicht in den Aufgabenbereich einer Einwohnergemeinde. Liegenschaften, welche weder für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben benötigt werden noch von strategischer Bedeutung für die Stadt Zofingen sind, sollen nach Möglichkeit veräussert werden.

Die Erstunterzeichnenden:



Beatrice Zinniker

Mitunterzeichnende:

