

Ständerat

Conseil des Etats

Consiglio degli Stati

Cussegl dals stadis



**18.4089 n Mo. Nationalrat (FK-NR). Ortsübliche Bau- und Mietpreise für
Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten**

Bericht der Finanzkommission vom 26. August 2019

Die Finanzkommission des Ständerates hat an ihrer Sitzung vom 26. August 2019 die von der Finanzkommission des Nationalrates am 12. Oktober 2018 eingereichte und vom Nationalrat am 13. März 2019 angenommene Motion vorberaten.

Die Motion beauftragt den Bundesrat, die Grundlagen und die Praxis für die Berechnung der Bau- und Mietkosten bei Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten derart anzupassen, dass sie den ortsüblichen Preisen entsprechen.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 8 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Motion anzunehmen.

Berichterstattung: Germann

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Hannes Germann

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stellungnahme des Bundesrates vom 21. November 2018
- 3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates
- 4 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Der Bundesrat wird beauftragt, die Grundlagen und die Praxis für die Berechnung der Bau- und Mietkosten bei Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten derart anzupassen, dass sie den ortsüblichen Preisen entsprechen.

1.2 Begründung

Prüfungen der Finanzkommission des Nationalrates vor Ort haben ergeben, dass in Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten wie namentlich dem Bundesamt für Wohnungswesen in Grenchen und bei Agroscope mit seinen verschiedenen dezentralen Standorten Mietpreise verrechnet werden, die weit über den örtlichen Mietpreisen liegen. Das führt unter anderem dazu, dass:

- die Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten gegenüber ortsüblichen Preisen zu hohe Mietkosten ausweisen müssen und so deren finanzielle Lage künstlich verschlechtert wird;
- die Rechnung des Bundes unnötig aufgebläht wird und
- die Attraktivität dezentraler Standorte aus Sicht der Bundesfinanzen geschmälert wird.

Zudem lassen sich die Gebäude bei einer allfälligen teilweisen oder vollständigen Nutzungsaufgabe nur schwer weitervermieten oder veräussern. Der Bundesrat wird deshalb beauftragt, die Grundlagen und die Praxis so zu ändern, dass die Bau- und Mietkosten bei Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten den ortsüblichen Preisen entsprechen. Davon ausgenommen sind besondere Anforderungen für Sicherheitsmassnahmen und Bedürfnisse der Verwaltungseinheiten, die einen besonderen Ausbaustandard erfordern (z. B. Forschungsanlagen).

2 Stellungnahme des Bundesrates vom 21. November 2018

Mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells in der Bundesverwaltung (NRM) 2007 wurden der Grundsatz der Verrechnung der Vollkosten und damit die Berechnungsmethoden der verwaltungsintern verrechneten Mieten festgelegt (Art. 40 des Finanzhaushaltsgesetzes, Art. 41 Abs. 3 der Finanzhaushaltsverordnung, Art. 20 der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes, Kap. 17.4 der Richtlinien und Weisungen zur Haushalts- und Rechnungsführung Bund HH/RF sowie das entsprechende Fachdokument Leistungsbereich «Unterbringung»). Diese gelten für alle Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes: Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), Armasuisse und ETH.

Bei den Gebäuden der zivilen Bundesverwaltung wendet das BBL zwei Mietermodelle an: Bei Objekten, bei denen auf dem Immobilienmarkt eine funktionierende Angebots- und Nachfragesituation besteht, wird ein marktorientiertes und bei allen anderen Objekten ein kostenorientiertes Mietermodell angewendet.

- Beim marktorientierten Mietermodell setzt sich die Miete aus den Komponenten Edelrohbau, Ausbau für die vorgesehene Nutzung, Mobiliar, allfällige Parkplätze und Nebenkosten zusammen. Darin enthalten sind auch Bundesspezifika, die der Bundesverwaltung aus sicherheitstechnischen, gesetzlichen oder politischen Gründen zur Verfügung gestellt werden. Die Komponente Edelrohbau berücksichtigt die ortsüblichen Preise. Alle anderen Komponenten werden standortunabhängig nach Raumkategorien (z. B. Büro) gleich verrechnet.

- Beim kostenorientierten Mietermodell werden die Mieten, basierend auf den effektiven Aufwendungen (Anschaffungswert beziehungsweise Zumietkosten plus Ausbaukosten), nach einem definierten Kalkulationsschema (gemäss Kap. 17.4 HH/RF) berechnet.

Periodisch erfolgt eine Nachkalkulation der Mietermodelle, und falls notwendig werden die Mietpreise bzw. die Kosten für die entsprechenden Mietkomponenten im Folgejahr angepasst.



Eine künstliche Vergünstigung der Mieten an dezentralen Standorten würde dem Grundsatz der Vollkostenrechnung widersprechen und zu einer Subventionierung führen, wozu eine entsprechende Gesetzesgrundlage fehlt.

Fazit: Die aktuell verwaltungsintern verrechneten Mieten berücksichtigen die ortsüblichen Preise und entsprechen dem Grundsatz der Vollkostenrechnung. Wesentlichster Aspekt für die Wirtschaftlichkeit eines Standortes ist die Belegungsintensität (Arbeitsplätze pro Fläche). Je geringer die Belegung ist, umso teurer werden die Unterbringungskosten. Im Bericht «Kennzahlen zum Eigenaufwand des Bundes» der Eidgenössischen Finanzverwaltung werden diese Daten jährlich transparent ausgewiesen.

Eine Anpassung der aktuellen Praxis für die Berechnung der Mietpreise drängt sich nicht auf.

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates

Der Nationalrat nahm die Motion am 13. März 2019 mit 178 zu 3 Stimmen bei 2 Enthaltungen an.

4 Erwägungen der Kommission

Die Finanzkommission des Ständerates befasste sich an ihren Sitzungen vom 25./26. März, 13./14. Mai und 26./27. August 2019 mit der Motion. Die Kommissionsmitglieder erachteten es von Anfang an als problematisch, dass die örtlichen Gegebenheiten bei der Berechnung der Mieten der dezentralen Verwaltungseinheiten nicht berücksichtigt und die Mietkosten so künstlich erhöht werden. Dies verschlechtert die finanzielle Situation dieser Verwaltungseinheiten, was die Attraktivität dezentraler Standorte mindert und die Dezentralisierung nicht begünstigt, sondern zu einer Zentralisierung der Verwaltungstätigkeit in der Region Bern führt. Die Kommissionmitglieder erachteten die Motion zunächst jedoch als eher unbefriedigend, da sie sich ausschliesslich auf den Mietpreis konzentriert. Dieser ist in ihren Augen aber nur eines von zahlreichen Kriterien, die für die Standortwahl von Verwaltungseinheiten ausschlaggebend sind. Ebenso wichtig sind Synergieeffekte sowie praktische und politische Aspekte.

Die Kommission machte sich in der Folge Gedanken über eine mögliche Änderung des Motionstextes. Einige Mitglieder begrüsst die Idee, den politischen Willen zur Förderung einer Strategie zur Dezentralisierung der Standorte explizit zu verankern und in der Motion zu präzisieren, dass die Miete nicht das einzig ausschlaggebende Kriterium für die Standortwahl sein darf und der Massnahmenkatalog zur Förderung dieser Dezentralisierung eventuell zu erweitern ist.

Eine solche Anpassung hätte das ursprüngliche Motionsanliegen grundlegend verändert. Nach reiflicher Überlegung kam die Kommission zum Schluss, dass es nicht angezeigt ist, so stark in den Motionstext des Nationalrates einzugreifen, dass er nur noch entfernt der ursprünglichen Version entspricht. Sie ist der Ansicht, dass es sich bei der Berechnungsmethode der Mietpreise für Verwaltungseinheiten und der Dezentralisierungsstrategie um zwei unterschiedliche Themen handelt.

Die Kommissionsmehrheit bevorzugte es letztlich, an der ursprünglichen Idee der Motion des Nationalrates festzuhalten, wonach die Berechnungsmethoden der verwaltungsintern verrechneten Mieten den örtlichen Gegebenheiten entsprechen müssen und nicht aufgrund von zu hoch veranschlagten Kosten zu einer Rezentralisierung oder Schliessung dezentraler Standorte führen dürfen. Die Kommission hat entschieden, die etwaige Dezentralisierungsabsicht nicht in die Motion aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund erachtete die Kommissionsmehrheit die Motion des Nationalrates und deren aktuelle Formulierung als angemessen.

Die Kommission beantragt mit 8 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Motion anzunehmen.