

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Januar 2007

Nr. 2007/150

Fachhochschule Nordwestschweiz: Anpassung der Methodik zur Mietwertfestlegung für kantonseigene Gebäude

1. Ausgangslage

In Entsprechung zu § 35 Absatz 2 des Vertrags zwischen den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn über die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) vom 9./10. November 2004 (BGS 415.219) haben die vier Kantonsregierungen in einer Richtlinie die Methodik für die Berechnung der Mietpreise kantonaler Liegenschaften festgelegt (RRB Nr. 2004/2269 vom 9. November 2004). Die Richtlinie sieht unter anderem vor, dass die Berechnungsgrundlagen im Hinblick auf die Erarbeitung eines neuen Leistungsauftrags überprüft werden.

Auf Antrag des Fachhochschulrats hat der Regierungsausschuss eine entsprechende Prüfung vorgenommen. Dies in der Absicht,

- eine Vermutung, dass die geltende Berechnungsgrundlage der Kantone angesichts der ersten, inzwischen revidierten Kalkulationen für das Investorenprojekt Campus Brugg-Windisch zu hoch sein könnte, zu überprüfen;
- der FHNW Planungssicherheit für die Erarbeitung des Leistungsauftrags 2009 ff. zu geben.

2. Beantragte Anpassungen

2.1 Generelle Berechnungsgrundlage

Das geltende Berechnungsmodell berücksichtigt im festgelegten kalkulatorischen Zinssatz von 7% mehrere Kostenfaktoren, nämlich den Kapitalzins mit einem Ansatz von 4,5% und einen Faktor für die Unterhalts- und Instandsetzungskosten von 2,5%. Prima facie erscheint der angenommene Faktor für den Kapitalzins von 4,5% hoch, da die Kantone sich heute unter 4% finanzieren können.

Aus folgenden Gründen werden die getroffenen Annahmen dennoch auch heute noch als richtig beurteilt:

- Es ist längerfristig mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Der Kapitalmarkt befindet sich aktuell in einer Tiefzinsphase. Längerfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Der zehnjährige Durchschnittszins für die Staatsschuld liegt auf dem Niveau des im Berechnungsmodell verwendeten Zinssatzes.
- Wird der aktuelle Marktvergleich nicht nur für den Faktor Kapitalzins, sondern auch für die anderen Kostenfaktoren angestellt, müssten diese höher bewertet werden.
- Die heute geltende Kalkulationsbasis ist gesamthaft auch im Vergleich mit den sich abzeichnenden Vertragsbedingungen mit dem Investor für Brugg-Windisch angemessen.

In einer gesamtheitlichen Beurteilung erscheint das angenommene Berechnungsmodell nach wie vor angemessen. Wird allerdings heute unter anderem mit dem Argument der Wahrung der langfristigen Stabilität der Berechnungsgrundlage auf eine Senkung des Berechnungsansatzes verzichtet, so impliziert dies im Gegenzug auch die Verpflichtung, der FHNW längerfristig das heute gewählte Niveau zu gewährleisten.

2.2 Teuerungsausgleich und Laufzeit der Mietverträge

Eine Anpassung ist allerdings in Bezug auf den in der geltenden Richtlinie vorgesehenen Mechanismus des Teuerungsausgleichs sinnvoll: in der Richtlinie ist eine Anpassung des Mietzinses an die Teuerung zu 100% vorgesehen (Ziff. 5.4). Diese Indexierung wird für die FHNW längerfristig zu einer erheblichen Verteuerung der Miete führen und wirkt zudem generell kostentreibend. Die Kantone haben kein Interesse an einer solchen Entwicklung. Es scheint daher angebracht, die Teuerung – wie dies auch marktüblich ist – nur zu 80% zu berücksichtigen.

Generell soll zudem neu die Laufzeit der Mietverträge mit den Kantonen von bisher fünf auf sechs Jahre verlängert werden, damit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, dass die FHNW fünfjährige Untermietverträge (das Minimum für indexierte Mietverträge) abschliessen kann (Ziff. 5.1. der Richtlinie).

2.3 Mandatierung eines Fachausschusses

Der Fachausschuss der Hochbauämter hat sich als wichtiger Ansprechpartner der FHNW seitens der Vermieter und als notwendiges Gremium zur Umsetzung und Weiterentwicklung der bestehenden Richtlinie der Regierungen zur Nutzung und zum Betrieb der kantonalen Liegenschaften erwiesen. Er soll daher in diesen Funktionen weitergeführt und im Rahmen der Richtlinie formell mandatiert werden.

2.4 Problem der Refinanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die FHNW bezahlt über ihren Mietpreis laufend an die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Kantone. Die tatsächliche Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen bei den Kantonen muss dort jedoch jeweils im Rahmen der genehmigten, teilweise auch plafonierten Baubudgets erfolgen. Dies bedeutet im Klartext, dass die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung der Kantone gegenüber der FHNW zur Substanzwerterhaltung nicht formell gewährleistet ist.

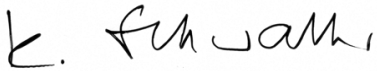
Bisher ist es nicht gelungen, eine Lösung für dieses grundsätzliche Problem zu finden. Die Hochbauämter planen jedoch, in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Liegenschaftsverwaltungen den notwendigen Unterhaltsbedarf gemeinsam zu objektivieren und in einer Richtlinie festzuhalten.

3. **Beschluss**

3.1 Der Anpassung der Richtlinie der Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die Fachhochschule Nordwestschweiz wird gemäss Synopse im Anhang zugestimmt.

- 3.2 Es wird gegenüber der FHNW als Absicht festgehalten, die Kalkulationsbasis für die Berechnung der Mietpreise kantonaler Liegenschaften langfristig stabil zu halten.
- 3.3 Vom Problem der Refinanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wird Kenntnis genommen.

- 3.4 Dieser Beschluss gilt unter dem Vorbehalt, dass die Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft und Basel-Stadt einen gleich lautenden Beschluss fassen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilage

Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz (Synopsis) vom 8. Januar 2007)

Verteiler

Departement für Bildung und Kultur (7), KF, VEL, YS, DA, RyC, DK, MM
Amt für Mittel- und Hochschulen (3)
Hochbauamt
Bildungsdepartemente AG, BL, BS (3), Versand durch AMH)
Fachhochschulrat FHNW, Dr. Peter Schmid, Gründenstrasse 40, 4132 Muttenz