



## Bericht

### zur Abschreibung der Motion 18.4089 der Finanzkommission des Nationalrates «Ortsübliche Bau- und Mietpreise für Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten»

vom 25. August 2021

---

Sehr geehrter Herr Nationalratspräsident  
Sehr geehrter Herr Ständeratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Bericht beantragen wir Ihnen, den folgenden parlamentarischen Vorstoss abzuschreiben:

2018 M 18.4089 Ortsübliche Bau- und Mietpreise für Verwaltungseinheiten  
mit dezentralen Standorten (N 13.03.2019, Finanzkommission  
Nationalrat; S 18.09.2019)

Wir versichern Sie, sehr geehrter Herr Nationalratspräsident, sehr geehrter Herr Ständeratspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

25. August 2021

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Guy Parmelin  
Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr

## Bericht

### 1 Ausgangslage

Die am 12. Oktober 2018 eingereichte Motion 18.4089 der Finanzkommission des Nationalrates «Ortsübliche Bau- und Mietpreise für Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten» fordert den Bundesrat auf, «die Grundlagen und die Praxis für die Bau- und Mietkosten bei Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten derart anzupassen, dass sie den ortsüblichen Preisen entsprechen».

Begründet wird die Motion unter anderem damit, dass den Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten Mietpreise verrechnet werden, die weit über den örtlichen Mietpreisen liegen. Dies verschlechtere künstlich die finanzielle Lage von dezentralen Verwaltungseinheiten und schmälere aus Sicht der Bundesfinanzen die Attraktivität dezentraler Standorte.

Der Bundesrat beantragte am 21. November 2018 die Ablehnung der Motion und begründete dies unter anderem damit, dass die aktuell verwaltungsintern verrechneten Mieten die ortsüblichen Preise berücksichtigen und dem Grundsatz der Vollkostenrechnung entsprechen.

Der Nationalrat nahm die Motion 18.4089 am 13. März 2019 mit 178 zu 3 Stimmen bei 2 Enthaltungen an. Der Ständerat nahm die Motion 18.4089 am 18. September 2019 mit 22 zu 7 Stimmen bei 0 Enthaltungen an.

### 2 Begründung des Antrags auf Abschreibung der Motion

Der Bundesrat beantragt die Abschreibung der überwiesenen Motion 18.4089 gestützt auf folgende Überlegungen:

Eine externe Studie von Wüest Partner AG zu den heute an den dezentralen Standorten der Bundesverwaltung verrechneten Mietkosten kommt zum Schluss, dass «anhand der vorgenommenen Analyse keine Indizien erkennbar sind, wonach den Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten, gegenüber ortsüblichen Mietpreisen, zu hohe Mietkosten verrechnet werden». Die verrechneten Mieten liegen durchschnittlich rund 14% tiefer als die mit einer hedonischen Schätzung ermittelten ortsüblichen Mietpreise. Bei den im Motionstext explizit erwähnten Liegenschaften des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie von Agroscope mit seinen verschiedenen Standorten konnte keine signifikante Überteuering festgestellt werden. Die Ratio der verrechneten Mieten zu der Schätzung liegt zwischen 0,80 und 1,05. Die Differenz von durchschnittlich rund minus 14% gegenüber den ortsüblichen Mieten begründet sich in erster Linie damit, dass die für die Berechnung der Mietpreise verwendeten Angebotspreise aus dem Jahr 2005 stammen.

Gemäss dieser Erkenntnis müssten bei der Umsetzung der Motion die Mietpreise der dezentralen Verwaltungsstandorte um durchschnittlich rund 14% angehoben statt gesenkt werden. Dies war nicht die mit der Motion verbundene Absicht der Finanzkommission des Nationalrates.

Aufgrund folgender anstehender Veränderungen wird das Modell der verwaltungsinternen Verrechnung der Mietkosten grundsätzlich überprüft und angepasst werden:

- Die fortschreitende Digitalisierung sowie die Entwicklung flexibler Arbeitsformen in der Bundesverwaltung verändern die Anforderungen an die Art und den Umfang der Büroinfrastruktur des Bundes. Mit Desksharing, Hub- und Co-Working-Arbeitsplätzen werden zukünftig Arbeitsplatz-Infrastrukturen von mehreren Mitarbeitenden und Verwaltungseinheiten geteilt. Damit wird sich mit erheblicher Wahrscheinlichkeit auch die verwaltungsinterne Verrechnung der Unterbringungskosten verändern. Unter Berücksichtigung der Entwicklung flexibler Arbeitsformen erarbeitet das Bundesamt für Bauten und Logistik das Unterbringungskonzept «neue Arbeitswelten» und unterbreitet dieses spätestens Ende 2022 dem Bundesrat. Basierend auf diesen Entscheidungen wird das Modell der verwaltungsinternen Verrechnung der Mietkosten überprüft und angepasst werden.
- Im Programm SUPERB wird die Ablösung der heutigen ERP-Software, mit der auch die Verrechnung der Unterbringungskosten erfolgt, durch die neue Technologie S4/HANA umgesetzt. In diesem Zusammenhang werden mögliche Vereinfachungen und neue Ansätze in der Verrechnung der Unterbringungskosten geprüft.

Anpassungen im Mietermodell binden erhebliche Ressourcen. Da den Verwaltungseinheiten mit dezentralen Standorten keine zu hohen Mietkosten verrechnet werden, schlägt der Bundesrat vor, sämtliche Anpassungen im Mietermodell in einem Schritt zu vollziehen und auf eine vorgängige Erhöhung der Mieten an dezentralen Standorten zu verzichten.

### **3 Fazit**

Da die den dezentralen Standorten verrechneten Mietpreise grossmehrheitlich unter den marktüblichen Preisen liegen und in den kommenden Jahren das Modell der verwaltungsinternen Verrechnung der Mietkosten grundsätzlich überprüft und angepasst werden soll, beantragt der Bundesrat die Abschreibung der Motion 18.4089.

