



Regierungsrat

Luzern, 20. Februar 2018

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 408

Nummer: A 408
Protokoll-Nr.: 146
Eröffnet: 11.09.2017 / Finanzdepartement

Anfrage Töngi Michael und Mit. über den angeblichen Geldsegen dank Gründung einer Immobilien-AG

Zu Frage 1: Kann eine Immobilien-AG günstigere Kredite aufnehmen als der Kanton? Wenn ja, was ist der Grund?

Zunächst sei erwähnt, dass sich der Kanton mehrheitlich am Kapitalmarkt mittels öffentlicher Anleihen oder Privatplatzierungen finanziert. Eine klassische Kunde-Bank-Beziehung in Bezug auf Geldaufnahmen mittels Darlehen unterhält der Kanton Luzern nur in geringem Masse.

Als 100%ige Tochter des Kantons Luzern kann sich die Immobilien-AG auch am Kapitalmarkt mittels einer öffentlichen Anleihe finanzieren. Banken würden eine Einschätzung zur Bonität abgeben, die sich unter anderem aus den Besitzverhältnissen der Immobilien AG durch den Kanton erklärt und deren Haftungsbereitschaft widerspiegelt. Dadurch kann eine Finanzierung zustande kommen, die im Idealfall die gleichen Zinskonditionen aufweist wie für den Kanton Luzern.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht gesagt werden, ob es zu einer Kapitalmarkt-, einer Banken- oder einer Kombination aus beiden Finanzierungen kommen wird.

Zu Frage 2: Gibt es Vergleiche zur Höhe der Zinsen, welche der Kanton und welche ausgelagerte Institutionen durchschnittlich für Hypotheken bezahlen?

Der Kanton Luzern selbst nimmt keine Hypothekendarlehen auf, deshalb kann keine Aussage zu Zinsvergleichen gemacht werden.

Ausgelagerte Institutionen mit Immobilienbesitz sind das Luzerner Kantonsspital (LUKS), die Luzerner Psychiatrie (*Iups*) und die Höhere Fachschule Gesundheit Zentralschweiz (HFGZ). Diese Unternehmen zahlen für Darlehen auf LIBOR-Basis die gleichen Konditionen wie der Kanton Luzern.

Zu Frage 3: Wie wird der Mietzins, welcher den Hochschulen verrechnet wird, festgelegt?

Heute verrechnet der Kanton Luzern der Hochschule Technik & Architektur (HSLU T&A) sowie auch der Pädagogischen Hochschule (PH) eine Kostenmiete. Darin enthalten ist auch

die Verzinsung des Kapitals für die genutzten Liegenschaften. Mit der Übertragung der Liegenschaften an die künftige Immobilien AG ändert sich daran nichts. Die Vermietung durch die Immobilien AG an die HSLU T&A und an die PH Luzern erfolgt weiterhin als Kostenmiete. Allfällige sekundäre Vermietungen an Dritte erfolgen via Marktmiete.

Die Mietzinsgestaltung orientiert sich an der kostendeckenden Abgeltung der Aufwendungen für die Immobiliennutzung (Immobilienverwaltungskosten, Abgaben/Gebühren, Versicherungen, Instandhaltung, Instandsetzung und deren Rückstellungen, Abschreibungen, Kapitalkosten, Steuern etc.). Bei bestehenden Liegenschaften bildet der Anlagezeitwert die Basis. Bei Neubauten werden die effektiv getätigten Investitionen als Basis verwendet. Die Immobilien AG führt eine betriebswirtschaftlich orientierte und transparente Liegenschaftsbuchhaltung. Die errechnete Kostenmiete wird periodisch (z. B. alle 5 Jahre) aufgrund den sich veränderten Parametern und den effektiven Kosten überprüft und sofern nötig angepasst.

Zu Frage 4: Wie kann die Immobilien-AG einen Gewinn erzielen?

Die Immobilien AG dient primär der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und ist langfristig nicht gewinnorientiert. Die Vermietung der Immobilien an die Hochschulen erfolgt zu einer reinen Kostenmiete, um den Schulen die günstigsten Gestehungskosten zu gewährleisten. Kernaufgabe der Immobilien AG ist die Entwicklung und Ausbau des Campus Horw zu einer optimalen Anlage für Bildung, Forschung und Entwicklung und dessen Betrieb.

Die Hochschulen sowie deren Forschungsarbeiten sind hervorragend positioniert und anerkannt. Die Weiterentwicklung der bestehenden Anlage zu einem Campus Horw soll die hohe Bedeutung des Standorts und der Hochschulen stärken und die Basis für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort Luzern sein.

Eine zielorientierte und proaktive Vermarktung durch die Immobilien AG soll kompetente Interessensgruppen wie Studierende, Startups, innovative Jungunternehmen, etablierte und/oder hochspezialisierte Unternehmungen etc. zusammenbringen. Am Standort Horw soll ein hochqualifizierter Wissens- und Technologietransfer möglich werden, der zu marktfähigen Produkten und Dienstleistungen führt. Diesbezüglich wird unter der Leitung der Immobilien AG ein Akquisitionsteam mit Vertretern der Schulen, der Forschung und der Wirtschaftsförderung aktiv sein, mit dem Ziel, synergiestiftende und potenzielle Drittmieten zu akquirieren, die Mietflächen zu Marktmieten anmieten.

Zu Frage 5: Worin besteht der Nutzen des Kantons, wenn die Hochschulen einen Mietzins über dem Kostenmietzins bezahlen?

Wie in Frage 4 ausgeführt, erfolgt die Vermietung der Liegenschaft an die Hochschulen zu einer Kostenmiete. Vermietungen an Drittnutzer hingegen erfolgen zu Marktmieten.