

Analyse von alternativ finanzierten Immobilienprojekten der Eidgenössischen Technischen Hochschulen  
ETH-Rat, ETH Zürich, ETH Lausanne

#### Das Wesentliche in Kürze

---

Der ETH-Bereich nutzt mit einem Bilanzwert von rund 4,6 Milliarden Franken eines der grössten Immobilienportfolios der schweizerischen Eidgenossenschaft. Die Gebäude dienen unterschiedlichen Verwendungszwecken, teilweise gilt es auch Infrastrukturbedürfnisse ausserhalb des reinen Forschungs- und Lehrbetriebes (bspw. Wohnheime für Studenten) zu Verfügung zu stellen. In solchen Fällen können sich alternative Finanzierungen durch Dritte anbieten.

Die Eidgenössische Finanzkontrolle (EFK) hat bei der ETH Lausanne und der ETH Zürich insgesamt fünf solche Projekte untersucht. Dabei stand die Prüfung der Angemessenheit der gewährten Konditionen an die Investoren und mögliche finanzielle Konsequenzen für die ETH und den Bund im Vordergrund. Die hierfür gewählten Modelle und die angewandten Parameter sind eine Annäherung an die Realität. Entsprechend sind die Resultate mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

#### **Für die Projekte der ETH Lausanne muss ein frühzeitiger Ausstieg aus der Finanzierung geprüft werden**

Auf dem Campus in Lausanne wurde in den beiden Projekten – „Quartier de l'innovation“ (QIE) und „Quartier Nord de l'EPFL“ (QNE) – rund 358 Millionen Franken von Dritten investiert. Die im Baurecht der Eidgenossenschaft erstellten Gebäude werden von der ETH Lausanne über 30 Jahre zurückgemietet. Nach Ablauf der 30 Jahre kann der Bund die Gebäude vorzeitig aus dem 99-jährigen Baurecht übernehmen. Nach Berechnungen der EFK ist es vorteilhaft, von diesem Recht Gebrauch zu machen.

Allerdings würde der Heimfall für die ETH ein wesentlicher Finanzierungsbedarf von geschätzten 380 Millionen Franken (indexiert, inklusive Instandsetzung) mit sich bringen. Eine frühzeitige Planung der Mittelbeschaffung ist unabdingbar, sollte sich die Einschätzung der EFK bezüglich eines vorzeitigen Ausstiegs aus der Finanzierung bestätigen.

Das Kongresszentrum (SwissTech Convention Center als Teil von QNE) ist defizitär und weist nach Analyse der EFK einen gewichtigen negativen *Net Present Value* aus. Die geplante verbesserte Auslastung erscheint anspruchsvoll, ohne Gegenmassnahmen existiert das Risiko von nachhaltigen Verlusten.

#### **Attraktive Bedingungen für Investoren**

Von den untersuchten Projekten bei den ETH Lausanne und Zürich weisen gemäss Modellrechnung der EFK bis auf ein Vorhaben alle eine Nettoendite von über 4 % für den Investor aus. In Anbetracht der günstigen Risikoallokation erscheint dies für die Drittparteien überhöht. Mit der Eidgenossenschaft beim Heimfall der Baurechte und der ETH Lausanne als Mieterin der beiden Grossprojekte QIE und QNE besteht eine sehr solvente Gegenpartei.



### **Unwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen sind in der Zukunft zu vermeiden**

Die jetzigen normativen Grundlagen auf Stufe Bund reichen nicht aus, um die Komplexität und Risiken von alternativen Finanzierungsformen im ETH-Bereich abzudecken. Künftig ist bei Finanzierungsmodellen der Wirtschaftlichkeit von solchen Konstrukten mehr Beachtung zu schenken. Die EFK begrüsst die im Dezember 2015 erfolgte Verabschiedung einer Wegleitung für Investorenmodelle zur Realisierung von Immobilienprojekten im ETH-Bereich. Um die Rolle als Eignervertreterin der Eidgenossenschaft besser wahrnehmen zu können, empfiehlt die EFK der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV), im Rahmen der Erarbeitung der strategischen Ziele 2017–2020 des Bundesrates für den ETH-Bereich, den Informationsfluss bezüglich Entwicklung und Anwendung von alternativen Finanzierungsmodellen sicherzustellen.