



# Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen

Bremen, den 15. März 2005

## P R E S S E M I T T E I L U N G

### Nachweisbar unwirtschaftlich: Rechnungshof deckt finanziellen Schaden Bremens beim Verkauf des Siemens-Hochhauses auf

Bremen hat mit der Veräußerung des Siemens-Hochhauses im Vergleich zum Verbleib im Eigentum des Landes einen Schaden in Höhe von rund 20 Millionen Euro erlitten. Zu diesem Ergebnis gelangt der Rechnungshof im Gegensatz zur Gesellschaft für Bremer Immobilien (GBI), die im Auftrag des Senators für Finanzen eine nachträgliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt hat. „Diese seit langem geforderte Untersuchung haben wir auf Herz und Nieren geprüft und festgestellt, dass ihr unrealistische Zahlen zu Grunde lagen. Vor allem die Sanierungskosten bei einer Eigenlösung durch Bremen waren viel zu hoch angesetzt, der Verkaufserlös am Ende des betrachteten Zeitraums für das Land viel zu gering. Mit einer vorab erstellten ernsthaften Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hätte anders entschieden werden müssen und damit der erhebliche Schaden vermieden werden können“, so der Präsident des Rechnungshofs, Lothar Spielhoff.

Der Rechnungshof hatte bereits vor der Veräußerung des Siemens-Hochhauses an einen privaten Investor im Jahr 2000 beim Wirtschaftsressort nach Belegen für die Wirtschaftlichkeit gefragt. Stattdessen hatte damals die Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) geantwortet, dass eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung weder erstellt worden noch notwendig gewesen sei. Den vorgenommenen bloßen Vergleich zwischen An- und Verkaufspreis sowie einen Hinweis auf die günstigere Miete hatte der Rechnungshof als unzureichend beurteilt und den Rechnungsprüfungsausschuss unterrichtet. Dieser hatte sich der Kritik des Rechnungshofs angeschlossen und betont, dass Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für alle finanzwirksamen Maßnahmen zu erstellen sind. Zu diesen Untersuchungen gehören auch Erfolgskontrollen, die begleitend und nach Abschluss von Maßnahmen vorzunehmen sind.

Mit der nachträglichen Wirtschaftlichkeitskontrolle hat GBI nunmehr für einen Zeitraum von 30 Jahren folgende Alternativen miteinander verglichen: erstens das Siemens-Hochhaus zu behalten, es zu sanieren und instand zu halten oder zweitens zu verkaufen und anschließend langfristig anzumieten.

Der Rechnungshof kritisiert dabei im Einzelnen:

- Die Sanierungskosten hat GBI bei ihrer Berechnung mit über 14 Millionen Euro angesetzt – ein Betrag der den von der Baugesellschaft dafür tatsächlich aufgewendeten um mehr als das Doppelte übersteigt. Der Rechnungshof hat in seiner Vergleichsberechnung daher die tatsächlichen Sanierungsausgaben, erhöht um einen 30-prozentigen Sicherheitszuschlag, mit rund 8,5 Millionen Euro angesetzt.
- Als Veräußerungserlös hat der Rechnungshof rund 7,21 Millionen Euro angenommen, GBI hatte lediglich rund 3,5 Millionen Euro angesetzt. Der Rechnungshof hält sowohl beim Gebäude als auch beim Grundstück höhere Wertansätze für zwingend erforderlich. Beim Gebäudewert berücksichtigt er beispielsweise werterhöhend, dass das Siemens-Hochhaus umfangreich saniert und laufend umfangreich instand gehalten werden sollte. Zusätzlich hat der Rechnungshof beim Grundstück eine jährliche Wertsteigerung von einem Prozent angenommen.

„Selbst bei Sanierung mit Sicherheitszuschlag und einer moderaten Wertsteigerung für das Grundstück, ist das Ergebnis mit einem Vorteil von über 20 Millionen Euro im Falle des Behaltens mehr als eindeutig“, so Spielhoff.

In ihrer Erfolgskontrolle kam GBI zu einem gegenteiligen Ergebnis. In der Endwertbetrachtung der GBI war der Verkauf um 3,41 Millionen Euro vorteilhafter als das Behalten der Immobilie. Alleine die Veränderungen bei den Sanierungskosten und beim Veräußerungserlös kehren das Ergebnis eindeutig um. Die um rund 5,8 Millionen Euro geringeren Sanierungskosten machen über die 30 Jahre aufgezinst rund 20,22 Millionen Euro aus -mit einem von GBI und dem Rechnungshof einheitlich gewählten Zinssatz von 4,25 Prozent. Der Veräußerungserlös am Ende des Betrachtungszeitraums schlägt mit zusätzlich 3,71 Millionen Euro beim Behalten des Objektes zu Buche. Das Siemens-

Hochhaus zu behalten, wäre damit um rund 20,5 Millionen Euro vorteilhafter gewesen.

### Der Verwaltungs-Malus: Eigensanierung rund 30 Prozent teurer ?

Der Senator für Finanzen vertritt die Auffassung, eine von Bremen durchgeführte Sanierung wäre um rund 30 Prozent teurer als eine vergleichbare durch einen privaten Eigentümer. „Mit GBI ist eine Gesellschaft in privater Rechtsform geschaffen worden, um einen effizienteren Einsatz öffentlicher Mittel sicherzustellen. Dabei eine um 30 Prozent unwirtschaftlichere Lösung gegenüber sonstigen Privaten anzunehmen, gleicht einer Bankrotterklärung. Unter diesen Voraussetzungen sollte schnellstmöglich über eine materielle Privatisierung des Immobilienbereichs nachgedacht werden“, stellt der Rechnungshof-Präsident fest.

Erschwerend kommt hinzu: Selbst mit diesem GBI-Malus hat der Rechnungshof nachgewiesen, dass damals eine falsche Entscheidung getroffen worden ist.

### Beharrlichkeit zahlt sich aus

Lange wurde in der Öffentlichkeit über den Verkauf des Siemens-Hochhauses diskutiert und die Vorteile Bremens in Zweifel gezogen, ohne dass ein Nachweis gelungen ist. „Dem langen Atem meiner Prüfer ist es zu verdanken, dass bei dieser unglücklichen Maßnahme doch noch Licht in das Dunkel gekommen ist“, so Spielhoff anerkennend.

Ende 1997 erwarb Bremen über eine Tochtergesellschaft der BIG das Hochhaus vom Siemens-Konzern. Im November 2000 hat die BIG wiederum im Auftrag Bremens die Geschäftsanteile dieser Tochtergesellschaft und damit auch das Hochhaus an ein Bauunternehmen veräußert. Im gleichen Zug hat Bremen das Objekt über die GBI für bremische Dienststellen bis 2032 angemietet.