

## **„Genial günstig“ – Zu den Rechenkünsten des Herrn Lorenz**

von Prof. Franz Kluge

Es ist ein problematischer Umgang mit der Macht, wenn Bernhard Lorenz, Vorsitzender der einflussreichsten Fraktion im Stadtparlament in seinem jüngsten Interview mit dem WK unter der Überschrift „Ich gelte seit 30 Jahren als arrogant“ Transparenz für problematisch hält. In der Handhabung des Projekts Stadtmuseum solche Transparenz für sich zu reklamieren, ist allerdings weniger arrogant sondern vielmehr Realsatire.

Richtig ist: kaum zu überbietende Intransparenz, ja auch Fehlinformationen prägen alle relevanten Entscheidungsgrundlagen in diesem Prozess, der – das darf man nicht vergessen – mit enormen Haushaltsverpflichtungen für die nächsten 30 Jahre verbunden ist. Ohne belastbare Kenntnis der realen Kosten- und Leistungsstruktur des Museumsprojekts hat die CDU-/SPD-Koalition einem nachweisbar überteuertem Mietmodell den Weg geebnet. Der Wirtschaftlichkeits- und Kostenvergleich liegt in der gebotenen Systematik und Vollständigkeit nicht vor, oder: die dürren, diesbezüglichen Ansätze sind sachlich falsch. Die hierfür notwendige inhaltlich-programmatische Fundierung gibt es nicht. Dieses gravierende Defizit wurde stattdessen mit wiederholten Verweisen auf das nicht mehr tragfähige, über 10 Jahre alte „Gall-Konzept“ verschleiert. Dokumente, die diese Kritik entkräften könnten, werden nicht vorgelegt.

Der jüngste Versuch des CDU-Fraktionsvorsitzenden mit Bierdeckel-Arithmetik den Nachweis zu führen, dass das Mietmodell „genial günstig“ gewesen wäre und damit zugleich, durchaus herablassend, alle Kritiker in ihrer finanzrechnerischen Dummheit vorzuführen, spricht für sich. Lorenz' Rechnung ist absurd. Er kombiniert reale mit fiktiven Kosten, ignoriert, dass in den jüngsten Nachverhandlungen erhebliche Kostenanteile für den Bauunterhalt zur Stadt hin verschoben und die nur noch eingeschränkten OFB-Verpflichtungen für „Fach und Dach“ zu hoch angesetzt wurden.

Der von der Großen Koalition gepflegten und von Herrn Lorenz erneut betriebenen Legendenbildung, die kritischen Bürger dieser Stadt hätten sich mit der Ablehnung des ÖPP-OFB-Mietmodells der einmaligen Chance für ein bezahlbares Stadtmuseum beraubt, ist endlich Einhalt zu gebieten. Folgen wir dazu den, wenn auch erneut schön gerechneten Grundannahmen und Zahlen des Herrn Lorenz. Und machen wir unter diesen Voraussetzungen die Gegenrechnung für einen kommunalfinanzierten Eigenbau auf. Eine Rechnung übrigens, die in solchen Fällen – mit guten Grund – auch der Bundesrechnungshof fordert.

Also: Die LHW nimmt einen Kommunalkredit bei Volltilgung nach 30 Jahren mit einer Annuität von 1,5 Mio €/Jahr (=Zins+Tilgung) auf. Wenn der Finanzminister derzeit für 0,8% und weniger Kredite mit 10jähriger Laufzeit bekommt, liegen wir mit einem Zinssatz von 2% p.a. auf der sicheren Seite. Auf dieser Grundlage stellen wir nun die Frage: Wie hoch ist der Kommunalkredit, der damit realisiert werden kann? Die Antwort lautet: ca 34 Mio €. Das bedeutet: Unter Hinzurechnung der 5 Mio €, die auch die OFB ja über die Stadt vom Land für die Unterbringung der Nassauischen Altertümer noch hinzubekommen würde, könnte ein Eigenbau mit Baukosten von 39 Mio € (!) von der Stadt realisiert werden. Hinzukommt, dass hierbei die jährliche inflationsbedingte Mietpreisteigerung bei der ÖPP-OFB-Realisierung

entfallen würde.

Wir wissen aber, dass man im Falle der OFB-Realisierung die LHW für 1,5 Mio € im Jahr Nettoanfangsmiete (= voraussichtlich 2,25 Mio € im Jahr 30) nur ein Gebäude mit wiederum eher zu hoch angesetzten Maximalkosten (!) von 24 Mio € erhalten hätte. Würde nun die LH Wiesbaden einen Eigenbau für 24 Mio € erstellen, ergäbe sich ein Kreditbedarf von nur 24 Mio  $\cdot$  5 Mio = 19 Mio €. Hieraus ergibt sich eine jährliche, über 30 Jahre konstante Zahlungsverpflichtung von ca 842.000 €, also nur wenig mehr die Hälfte der OFB-Nettomietzahlung im Jahr 1.

An dieser Stelle ist mit einem weiteren Einwand gegen den Eigenbau aufzuräumen. Nämlich mit der – geringschätzenden – Ansage, dass das städtische Hochbauamt mit dieser Aufgabe überfordert sei. Einer Aufgabe, die – in vergleichbarer Weise – von anderen Städten erfolgreich in Eigenregie bearbeitet wird.

Vor diesem Hintergrund der Öffentlichkeit das nahezu doppelt so teure Mietmodell als „genial günstig“ verkaufen zu wollen, ist kühn. Und Herr Lorenz hat einmal mehr demonstriert, dass er Bierdeckel, Dreisatz und Transparenz leider nicht kann. Kann er wirklich nicht? Oder verwechselt der „Geschäftsführer eines Finanzdienstleisters“ das Wohl der Stadt, um das ihm ja alleinig ginge, mit den maximal hohen und sicheren Renditeerwartungen eines in ÖPP-Vorhaben ausgewiesenen Projektentwicklers? In Fortschreibung des unter Wert verkauften Grundstücks an die OFB ist diese Anschlussfrage wohl nahe liegend.

Prof. Franz Kluge  
Rückfragen 0171 380 7233