

TRIBUNAL DE CUENTAS EUROPEO

EVROPSKÝ ÚČETNÍ DVŮR

DEN EUROPÆISKE REVISIONSRET

EUROPÄISCHER RECHNUNGSHOF

EUROOPA KONTROLLIKODA

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

EUROPEAN COURT OF AUDITORS

COUR DES COMPTES EUROPÉENNE



CORTE DEI CONTI EUROPEA

EIROPAS REVĪZIJAS PALĀTA

EUROPOS AUDITO RŪMAI

EURÓPAI SZÁMVEVŐSZÉK

IL-QORTI EWROPEA TA' L-
AUDITURI

EUROPESE REKENKAMER

EUROPEJSKI TRYBUNAŁ
OBRACHUNKOWY

TRIBUNAL DE CONTAS EUROPEU

EURÓPSKY DVOR AUDÍTOROV

EVROPSKO RAČUNSKO SODIŠČE

EUROOPAN
TILINTARKASTUSTUOMIOISTUIN

EUROPEISKA REVISIONSRÄTTEN

**Verhandlung des Europäischen Parlaments betreffend den Mietzins
für die Gebäude IPE-0, IPE-1 und IPE-2 (auch: WIC- und SDM-Gebäude)
in Straßburg**

EINLEITUNG

1. Mit Schreiben an den Präsidenten des Rechnungshofs vom 17. Mai 2006 ersuchte der Vorsitzende des Ausschusses für Haushaltskontrolle des Europäischen Parlaments, Herr FAZAKAS, den Hof, bestimmte Aspekte im Zusammenhang mit der Vermietung der Gebäude WIC und SDM durch die Stadt Straßburg an das Parlament in seine laufende Prüfung der Gebäudeausgaben einzubeziehen.
2. Der Rechnungshof beschloss, die beiden Gebäude (WIC und SDM) einer Untersuchung zu unterziehen. In Anbetracht dessen, dass bereits eine Arbeitsgruppe im Haushaltskontrollausschuss, eine Task Force innerhalb der Verwaltungsdienststellen des Europäischen Parlaments (EP) wie auch der Interne Prüfer des EP mit verschiedenen Aspekten dieser Angelegenheit befasst waren, beschränkte sich der Hof auf die Untersuchung, wie das EP die Mietverträge seinerzeit aushandelte. Die Prüfer des Hofes stützten sich dabei auf die von den Verwaltungsdienststellen des EP zur Verfügung gestellten Unterlagen.

IPE-0

Hintergrund

3. Mit Schreiben vom 25. Mai 1979 setzte der Präsident des EP den Oberbürgermeister der Stadt Straßburg davon in Kenntnis, dass das Präsidium in seiner Sitzung vom 4. und 5. April 1979 beschlossen hatte, für eine Laufzeit von 18 Jahren ab Bauabschluss (geplant für Frühjahr 1980) ein Gebäude anzumieten, das die Stadt Straßburg seinerzeit für das EP errichten ließ (IPE-0). Nach der anfänglichen Laufzeit von 18 Jahren wäre der Vertrag dann jährlich verlängerbar. Das Gebäude sollte eine Gesamtfläche von rund 41 000 m² umfassen. Das Präsidium erachtete einen jährlichen Mietzins von insgesamt 14 611 000 FF als akzeptabel. Mit demselben Beschluss lehnte das Präsidium eine automatische Mietzinsindexierung ab. Der Präsident des EP

räumte allerdings in seinem Schreiben die Möglichkeit von Mietpreisanpassungen ein, die von einer der beiden Vertragsparteien bei Eintreten neuer Umstände verlangt werden können¹. Mit Schreiben vom 5. Juni 1979 willigte der Oberbürgermeister von Straßburg in die im Schreiben des Präsidenten des EP niedergelegten Bedingungen ein.

4. Am 4. August 1979 unterrichtete die Stadt Straßburg das EP darüber, dass rund 80 % der Gebäudekosten von der *Société Civile Immobilière "Erasme"* (SCI), einer von einem niederländischen Rentenfonds gegründeten Immobiliengesellschaft, sowie der *Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg* (SERS) finanziert würden. Die Stadt Straßburg sicherte der SCI über einen Zeitraum von 18 Jahren eine jährliche Kapitalrendite in Höhe von 6,5 % (baukostenindexiert) zu ("*Dans le cadre de ce bail, la Ville garantit à l'investisseur pour 18 ans un rendement annuel de 6,5 % de l'investissement indexé sur le coût de la construction*")². Die Kosten der von der Stadt Straßburg finanzierten Arbeiten beliefen sich auf 51,6 Millionen FF³.

5. Am 4. November 1980 schlug die Stadt Straßburg⁴ vor, das fertiggestellte Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 39 183 m² einschließlich Sitzungsräumen, Lounges, Bars, Parkplätzen usw. an das EP zu vermieten. Der geforderte Mietpreis betrug 465 FF/m², was einer Jahresmiete von insgesamt 18 220 095 FF entsprach. Die Stadt Straßburg machte geltend,

¹ Französischer Originalwortlaut des Schreibens: "*Le Bureau élargi du Parlement n'estime pas possible d'appliquer à ce loyer une clause de révision automatique une fois par an en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Toutefois, l'on pourrait prévoir une possibilité de révision des prix à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ceci dans le cas où des éléments nouveaux pourraient comporter une modification sensible des loyers fixés*".

² Schreiben des Generalsekretärs der Stadt Straßburg an den Präsidenten des EP vom 4.8.1979.

³ Schreiben der SERS an den Generalsekretär der Stadt Straßburg vom 17.10.1980 (siehe Akte).

⁴ Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Straßburg an den Präsidenten des EP.

dieser Betrag sei auf die Finanzinvestition und die Ausstattungskosten zulasten der Stadt zurückzuführen.

6. Aus einem Vermerk der Generaldirektion Verwaltung, Personal und Finanzen des EP vom 27. November 1980 ergeben sich folgende Sachverhalte:

- Der im Jahr 1979 als "Richtwert" angegebene Mietzins für eine Fläche von 41 000 m² hatte sich auf 14 600 000 FF belaufen. Da die endgültige Fläche 39 183 m² umfasst und einige Flächen "berichtigt" wurden, wurde der Betrag auf 14 079 000 FF reduziert.
- Die Stadt Straßburg forderte, diesen Betrag um die Rendite auf das von der Stadt direkt eingebrachte Kapital (51 600 000 FF) zu erhöhen; bei einer Rendite von 6,5 % würde sich somit ein "zusätzlicher Mietzins" von 3 354 000 FF ergeben⁵.
- Eine weitere Erhöhung um 787 095 FF erfolgte, um dem Anstieg des Baupreisindex des Nationalen Instituts für Statistik und Wirtschaftsfragen (INSEE) Rechnung zu tragen.
- Die Summe der oben genannten Beträge (14 079 000 + 3 354 000 + 787 095) ergab 18 220 095 FF.

7. Im Dezember 1980 erachteten die Quästoren⁶ den von der Stadt Straßburg verlangten geänderten Mietzins als angemessen, woraufhin das Präsidium⁷ der Unterzeichnung eines Mietvertrags durch den Präsidenten des EP zustimmte.

⁵ Französischer Originalwortlaut dieser Stelle des Vermerks: *"A ce chiffre, la Ville de Strasbourg demande d'ajouter la rémunération des investissements complémentaires qu'elle a effectués pour un montant de 51 600 000 FF. A un taux de 6,5 %, cela signifie un loyer supplémentaire de 3 354 000 FF"*.

⁶ Protokoll der Sitzung des Kollegiums der Quästoren vom 2.12.1980.

⁷ Protokoll der Präsidiumssitzung vom 3.12.1980.

8. Der Mietvertrag wurde am 12. Januar 1981 mit rückwirkender Geltung ab 1. November 1980 unterzeichnet. Laut Vertrag umfasste das Gebäude eine Fläche von 39 183 m², die Jahresmiete belief sich auf 18 220 095 FF. In Artikel 4 des Vertrags war festgelegt, dass der Mietzins auf Verlangen einer der Vertragsparteien in gegenseitigem Einvernehmen abgeändert werden kann, um der Entwicklung des INSEE-Baukostenindex Rechnung zu tragen⁸.

9. Am 25. Juni 1982 beantragte die Stadt Straßburg eine Anpassung des Mietpreises für 1982 (d. h. das zweite volle Jahr der Laufzeit des Mietvertrags) entsprechend der Entwicklung des INSEE-Baukostenindex⁹. Das EP willigte ein¹⁰. Dieselbe Indexierung fand auch in den Jahren 1983 und 1984 Anwendung¹¹. Ab dem 1. Januar 1985 wurde der Mietzins in ECU umgerechnet und alle zwei Jahre mit Bezug auf die gewichteten Verbraucherpreisindizes der Europäischen Gemeinschaft angepasst¹².

10. Gemäß Artikel II des Mietvertrags belief sich seine Laufzeit auf 18 Jahre. Im Verlauf dieses Zeitraums behielt sich das Parlament das Recht vor, den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr ohne Schadenersatzpflicht zu beenden, falls es sich gezwungen sähe, wegen einer Änderung in der Standortfrage der Organe der Europäischen Gemeinschaften Straßburg zu verlassen¹³. Ab dem 1. November 1998 verlängerte sich der Vertrag jedes Jahr stillschweigend.

⁸ Es handelt sich hierbei um den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung auf Mietpreisänderungen allgemein anzuwendenden Index .

⁹ Schreiben der Stadt Straßburg an den Generaldirektor Verwaltung, Personal und Finanzen vom 25.6.1982.

¹⁰ Interner Verwaltungsvermerk vom 8.10.1982.

¹¹ Vermerk der Direktion Allgemeine Verwaltung des EP vom 10.2.1984.

¹² Nachtrag zum Vertrag vom 27.8.1985.

¹³ "...dans le cas où il serait obligé de quitter les lieux loués pour faire face aux modifications qui interviendraient à l'équilibre existant en matière d'implantation des institutions de la Communauté Européenne".

Bemerkungen

11. Im Dezember 1980 erklärte sich das Präsidium mit einem Mietzins einverstanden, der auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 465 FF für die Gesamtfläche des Gebäudes berechnet wurde. Dieser Mietpreis ist höher als der im April 1979 vom Präsidium als "akzeptabel" erachtete Preis, dem der Oberbürgermeister der Stadt Straßburg am 5. Juni 1979 zugestimmt hatte. Bereits zu jenem Zeitpunkt war die Stadt Straßburg an der Finanzierung eines Teils der Baukosten beteiligt, dennoch hatte der Oberbürgermeister in die Bedingungen des Präsidiums eingewilligt, ohne eine Anhebung des Mietpreises zu verlangen. Der Finanzkontrolleur des EP wies darauf hin, dass der gemäß den vom Präsidium im April 1979 festgelegten Bedingungen berechnete Mietpreis 14 000 000 FF statt 18 220 095 FF hätte betragen müssen. In einem Vermerk des Finanzkontrolleurs heißt es, es sei Aufgabe des Präsidiums gewesen zu entscheiden, ob einer derartigen Mieterhöhung zugestimmt werden könne (*"...le montant du loyer ne correspond pas à ce que le Bureau, en sa réunion des 4/5 avril 1979 considérait comme acceptable...L'appréciation de cette augmentation et son acceptation ne peuvent relever que de la compétence du Bureau"*)¹⁴.

12. Da der SCI bereits eine Kapitalrendite von 6,5 % gewährt worden war (siehe Ziffern 6 und 7), vertrat das EP die Auffassung, der Stadt Straßburg stünde für ihren Teil der Investition dieselbe Rendite zu. Aus den verfügbaren Unterlagen ergibt sich hingegen nicht, dass das EP zu irgendeinem Zeitpunkt die Gesamterstellungskosten und die Anteile der jeweiligen Investoren ermittelt hat.

13. Das Präsidium hatte eine automatische Mietzinsindexierung abgelehnt, gemäß Vertrag war für die Anpassung der Miete die Zustimmung beider

¹⁴ Vermerk des Finanzkontrolleurs (Herrn Etien) an den Direktor Verwaltung, Herrn Paludan-Muller, vom 5.11.1980.

Parteien erforderlich. Das EP hat hingegen dem erstmöglichen Antrag auf indexgebundene Mieterhöhung ohne vorherige Verhandlung zugestimmt.

14. Am Ende der anfänglichen Vertragslaufzeit von 18 Jahren hätte das EP unter Berücksichtigung des Kapitalrückflusses an die Investoren, der Kapitalrendite und der Wertminderung des abgedescribenen Gebäudes Verhandlungen über eine mögliche Senkung des Mietpreises aufnehmen sollen¹⁵.

ERWEITERUNGEN DES IPE-0-GEBÄUDES: IPE1-2

Hintergrund

15. Am 6. Juli 1983 beschloss das Präsidium, die Stadt Straßburg mit der Erweiterung des IPE-Gebäudes zu beauftragen¹⁶. Am 13. Januar 1986 wurde dem EP der erste Erweiterungsbau zum IPE-Gebäude (IPE-1) übergeben. Am 10. Juni 1986 übermittelte die Stadt Straßburg dem EP eine Rechnung über die erste vorläufige Mietzahlung¹⁷. Die auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 730 FF für eine Gesamtfläche von 3 320,80 m² berechnete Miete belief sich auf 2 424 184 FF. Hieraus ergab sich nach Umrechnung in ECU zu einem Wechselkurs von 6,70899 FF/ECU ein Betrag von 361 333,67 ECU.

¹⁵ In seinem Sonderbericht über die Unterbringungspolitik der Organe der Europäischen Gemeinschaften vom 21.6.1979 (ABl. C 221 vom 3.9.79) empfahl der Rechnungshof, die Möglichkeit zu prüfen, nach Ablauf eines anfänglichen Zeitraumes, in dem das Kapital und die Finanzierungskosten der Investoren vollständig wiedereingebracht wurden, Verhandlungen über eine Mietpreissenkung zu führen. Die Folgemaßnahmen aufgrund dieser Empfehlung wurden in Ziffer 10.51 des Jahresberichts zum Haushaltsjahr 1987 (ABl. C 316, 12.12.1988) erörtert. In seiner Antwort zu dieser Ziffer führte das EP aus, dass zu jener Zeit eine interinstitutionelle Konzertierung stattfände, die auf Initiative des Europäischen Parlaments eingeleitet wurde und eine Korrektur der Mietverträge zum Ziel habe.

¹⁶ Protokoll der Sitzung vom 6.7.1983.

16. Am 29. Dezember 1986 wurde ein Nachtrag zum Vertrag vom 12. Januar 1981 unterzeichnet. Gemäß diesem Nachtrag sollte die Jahresmiete für den ersten Erweiterungsbau 361 333,67 ECU betragen, die zu dem Mietpreis für das Hauptgebäude hinzukäme. Außerdem war im Nachtrag festgehalten, dass die Übergabe der zweiten Erweiterung des Hauptgebäudes spätestens am 31. Dezember 1987 stattfinden würde. Die voraussichtliche Fläche der zweiten Erweiterung umfasste 21 505 m², es wurde eine vorläufige Miete eingesetzt (630 FF/m²).

17. Am 5. Januar 1988 setzte die Stadt Straßburg die Verwaltung des EP davon in Kenntnis¹⁸, dass nach Fertigstellung des zweiten Erweiterungsbaus (IPE-2) ein Mietzins von 2 089 339,70 ECU fällig würde, der auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 680 FF (97,156 ECU/m²) für eine Fläche von 21 505 m² berechnet wurde.

18. In ihrer Antwort auf eine Anfrage des EP erläuterte die Stadt Straßburg, der im Nachtrag vom 29. Dezember 1986 zum Vertrag vom 12. Januar 1981 angegebene Betrag von 630 FF/m² sei vorläufig, vielmehr ergäbe sich ausgehend von den tatsächlichen Kosten nunmehr ein Betrag von 680 FF/m²¹⁹.

19. Am 28. Januar 1988 verlangte das EP von der Stadt Straßburg die Übermittlung der exakten Zahlenangaben zu den Baukosten der in Straßburg angemieteten Gebäude. Das EP erhielt hierauf keine Antwort und ließ die Angelegenheit auf sich beruhen.

20. Am 6. September 1988 antwortete die Stadt Straßburg dem EP auf diesbezügliche Anfragen, die Fläche des IPE-2-Gebäudes habe von 21 505 m²

¹⁷ Schreiben des Generalsekretärs der Stadt Straßburg an den Direktor Infrastruktur und interner Dienst des EP vom 10.6.1986.

¹⁸ Schreiben des Generalsekretärs der Stadt Straßburg an den Generaldirektor Verwaltung, Konferenzen und Dolmetschen des EP.

¹⁹ Schreiben des Generalsekretärs der Stadt Straßburg an den Generaldirektor Verwaltung, Konferenzen und Dolmetschen des EP vom 22.1.1988.

auf 20 880 m² nach unten korrigiert werden müssen. Dieser Umstand wirke sich nicht wesentlich auf die Jahresmiete aus, die nunmehr auf der Basis von 700,35 FF/m² (anstatt 680 FF/m²) berechnet würde und somit 2 088 292 ECU (anstatt 2 089 339,70 ECU) betrage. Der Beginn der Laufzeit des Mietvertrags für das am 9. Dezember 1987 fertiggestellte Gebäude IPE-2 wurde in gegenseitigem Einvernehmen auf den 10. Dezember 1987 festgesetzt²⁰.

21. Am 22. Dezember 1989 wurde ein weiterer Nachtrag zum Vertrag vom 12. Januar 1981 unterzeichnet. In diesem Nachtrag wurde der Mietpreis für das IPE-2-Gebäude, wie im oben genannten Schreiben der Stadt Straßburg vom 6. September 1988 angegeben, festgesetzt, wobei sich der Mietpreis für das Hauptgebäude um diesen Betrag erhöhte.

Bemerkungen

22. Obwohl dem EP bekannt war, dass die Stadt Straßburg ihrer Aussage nach die geforderten Mietpreise unter Bezugnahme auf das Investitionskapital und die damit verbundenen Finanzierungskosten berechnet hatte, verlangte das EP von der Stadt Straßburg weder eine Kostenaufstellung noch Nachweise über die der Stadt tatsächlich entstandenen Aufwendungen. Das EP erklärte sich mit den von der Stadt Straßburg verlangten Mietbeträgen pro m² und den sich daraus ergebenden Gesamtbeträgen einverstanden.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

23. Der Bau der IPE-Gebäude verlief insofern untypisch, als er zu einem Zeitpunkt erfolgte, als das Parlament in starkem Wandel begriffen war und zudem die Kapitalkosten besonders hoch waren. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das EP bei Aushandlung des ersten Vertrags den

²⁰ Schreiben des Generalsekretärs der Stadt Straßburg an den Generaldirektor Verwaltung, Konferenzen und Dolmetschen des EP vom 6.9.1988.

folgenden Sachverhalten und Argumenten offensichtlich nicht Rechnung getragen hat:

- Am 5. Juni 1979 stimmte der Oberbürgermeister der Stadt Straßburg der Vermietung des Gebäudes IPE-O zu einem Mietpreis von 14 611 000 FF an das EP zu. In dem am 12. Januar 1981 unterzeichneten Vertrag wurde eine Miete von 18 220 095 FF festgesetzt. Diese Mietpreiserhöhung war hauptsächlich auf die von der Stadt Straßburg beanspruchte Kapitalrendite zurückzuführen. Zu dem Zeitpunkt jedoch, als die Stadt Straßburg dem vom EP angebotenen Mietpreis zustimmte (5. Juni 1979), war die Stadt bereits an direkten Investitionen zusätzlich zu dem von der "SCI Erasme" eingebrachten Kapital beteiligt. Damals was dies noch nicht als Grund für eine höhere Mietforderung betrachtet worden.
- Obwohl dem EP bekannt war, dass die Investoren über die Miete eine Kapitalrendite von 6,5 % zu erhalten trachteten, verschaffte es sich keine Gewissheit über die Gesamterstellungskosten und die von jedem einzelnen Investor eingebrachten Anteile. Infolgedessen war das EP nicht in der Lage festzustellen, ob die Mietforderungen angemessen waren.

24. In seinem Beschluss vom 4./5. April 1979 hatte das Präsidium eine automatische Mietpreisindexierung abgelehnt. Dementsprechend enthielt der erste Vertrag auch keine Klausel über eine automatische Indexierung des Mietpreises. Dennoch stimmte das EP im Jahre 1982 ohne weitere Verhandlung de facto einer automatisch indexierten Miete zu.

25. Bei Erörterung der Nachträge betreffend den Mietzins für die Erweiterungsbauten erklärte sich das EP mit dem von der Stadt Straßburg geforderten Mietpreis einverstanden, ohne mit Nachdruck die Offenlegung der von der Stadt tatsächlich getragenen Kosten und der zur Berechnung des Mietpreises angewandten Methoden zu verlangen.

26. Den Verwaltungsdienststellen des EP zufolge²¹ wurden die Mietpreise für die IPE-Gebäude auf der Grundlage des Quadratmeterpreises berechnet und im Vergleich zu den vom EP für andere Gebäude in Straßburg und anderen Städten gezahlten Mieten als angemessen erachtet. Allerdings bezog sich der Vergleich auf die Preise für einen Durchschnittsquadratmeter (Büros, Sitzungsräume, Lounges, Bars, Tiefgaragen usw. zusammengenommen) bei Gebäuden, die unterschiedliche Flächen und Strukturen aufwiesen und mitunter unterschiedliche Funktionen erfüllten.

27. Am Ende der ersten Laufzeit von 18 Jahren ist das EP der Empfehlung des Hofes in seinem Sonderbericht von 1979 (siehe Ziffer 14) nicht gefolgt. Die Möglichkeit der Aushandlung einer Mietpreissenkung nach einer Anfangszeit, in der die Investoren ihr Kapital und die Finanzierungskosten wieder vollständig erwirtschaften konnten, wurde folglich nicht in Betracht gezogen. Überdies hat das EP kein spezifisches Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit der für die Gebäude WIC und SDM gezahlten Mietpreise eingeführt.

Dieses Dokument wurde vom Rechnungshof in seiner Sitzung vom 7. September 2006 in Luxemburg angenommen.

Für den Rechnungshof

Hubert WEBER
Präsident

²¹ Vermerk des Generaldirektors Infrastruktur und Dolmetschen an den Generalsekretär vom 8.6.2006.