

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Lars Harms, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1123

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

15.03.2023

Information über den Ankauf der Liegenschaft Finanzamt Plön, Fünf-Seen-Allee 1 in Plön

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

mit Umdruck 15/1684 stimmte der Finanzausschuss in 12/2001 dem Abschluss eines Mietvertrags für die obenstehende Liegenschaft über die Dauer von 20 Jahren mit der Möglichkeit des Erwerbs nach Ablauf der Mietzeit durch das Land oder einen vom Land benannten Dritten zu. Der geschlossene Mietvertrag enthält u.a. eine Kaufverpflichtung nach einer Laufzeit von 30 Jahren sowie die zusätzliche Option eines vorzeitigen Erwerbs nach 20 Jahren. Die laufende Bauunterhaltung ist seit Bezug der Liegenschaft für das Land verpflichtend.

Das Land beabsichtigt, die Liegenschaft zu erwerben. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die GMSH wurde festgestellt, dass die Ausübung der Kaufoption nach 20 Jahren Laufzeit zum 28.02.2023 mit einem monetären Vorteil in Höhe von ca. 1,8 Mio. € höchst wirtschaftlich ist. Hierbei wurden die Mietzahlungen bis zum Mietende in 2033 dem Kaufpreis in Höhe von rund 2,1 Mio. Euro zum o.g. Stichtag gegenübergestellt. Dem Eigentümer wurde am 2. Januar 2023 ein notariell beurkundetes Kaufangebot übersandt. Der Ankauf war zum 28.02.2023 angedacht. Eine Nachfrist hat der Eigentümer verstreichen lassen und seine Annahme bisher nicht erklärt. Daher wurde die GMSH mit der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Ankauf der Liegenschaft beauftragt. Die weitere Anmietung der Liegenschaft durch das Land ist Folge der Nichtannahme des Kaufangebotes.

Die Finanzierung des Kaufpreises wurde mit der Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen, die im Rahmen der Deckungsfähigkeit im Kapitel 1221 umgesetzt wurden, sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Oliver Rabe

Anhang 1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Stand 26.01.2023
Anhang 2 Umdruck 15/1684

Anhang 1

Hier: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Die Entscheidung, ob der Erwerb einer Immobilie sich gegenüber den Mietzahlungen wirtschaftlich darstellt, wird primär auf Basis der Barwertmethode festgestellt.

Wirtschaftlichkeit der Kaufoption:

2.109.892,76 € Darlehensvaluta Vermieter per 28.02.2023

3.946.785,03 € abgezinste Zahlungsreihe

1.836.892,27 € wirtschaftlicher Vorteil Kauf (Barwertmethode)

Erläuterung:

Die verwendete Barwertmethode ist ein finanzmathematisches Berechnungsmodell, welches eine in der Zukunft erwartete Zahlungsreihe (in diesem Fall die Mieten) auf einen heutigen Wert abdiskontiert, um eine Vergleichbarkeit mit einer heutigen Zahlung (in diesem Fall der Kaufpreis) zu ermöglichen.

Die Abdiskontierung kann man wie eine Zinsberechnung verstehen, nur in der anderen Richtung. Bei einer Zinsberechnung wird die heutige Zahlung mit einem Zins multipliziert, um eine Zahlung in der nächsten Periode zu erhalten. Dies wird für die Zahlung für alle Perioden fortgesetzt, um eine Zahlung in die Zukunft fortzuschreiben. Bei der Abdiskontierung wird diese Berechnung umgekehrt, um aus zukünftigen Zahlung eine heutige zu erhalten.

Schleswig-Holsteinischer Landtag

Umdruck 15 / 1684

Ministerium für Finanzen und Energie • Postfach 7127 • 24171 Kiel

Ministerium für
Finanzen und Energie
des Landes Schleswig-Holstein

An die
Vorsitzende des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Frau Ursula Kähler, MdL
Landeshaus

24105 Kiel

Kiel, den 4. Dezember 2001

Staatssekretär

Sehr geehrte Frau Kähler,

bezugnehmend auf die Ihnen bereits vorliegenden Umdrucke 15/1285 und 15/1553 bitte ich für den Abschluss der Bieterverhandlungen um Ihre Einwilligung zum Abschluss eines Mietvertrages für die Gesamtunterbringung des Finanzamtes Plön in einem Gebäude ab 01.02.2003 über die Dauer von 20 Jahren mit der Möglichkeit des Erwerbs nach Ablauf der Mietzeit durch das Land oder einen vom Land benannten Dritten.

Die von der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) durchgeführte Investorenausschreibung für die Anmietung eines neuen Finanzamtsgebäudes im Kreis Plön hat den am Markt günstigsten Anbieter und damit die wirtschaftlichste Gesamtlösung ermittelt.

Die erforderliche Haushaltsermächtigung ist im Rahmen der Nachschiebeliste 2002 durch das Ausbringen von Verpflichtungsermächtigungen eingeworben worden. Im Vorgriff auf die Ermächtigung hat der Finanzausschuss am 08.11.2001 der Aufnahme von Nachverhandlungen zu den Angeboten zugestimmt.

Die Erlöse aus der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften in Plön, Schlossberg 14 und Klosterstraße 1, sind in Höhe von 311,4 T€ über die Nachschiebeliste im Haushalt 2002 veranschlagt. Die Einnahmen aus den vorgesehenen Veräußerungen der landeseigenen Grundstücke in Plön, Markt 17 und Eutiner Straße 19 stehen den Ausgaben für Mieten und Bewirtschaftung in der MFP gegenüber.

Begründung:

Grundlage der Vertragsentwürfe ist, dass der Neubau zum 1.2.2003 übergabefähig sein muss, um bis zum 1.3.2003 letzte Mängel zu beseitigen, die IT-Installation zu bewerkstelligen und den Umzug durchzuführen. Der Investor baut voraussichtlich auf einem von der LEG zu erwerbenden Grundstück (ca. 5.000 m²) in Plön/Stadtheide zu einem Mietpreis, der zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des noch nicht endgültigen Abschlusses des Ausschreibungsverfahrens nicht genannt werden kann. Der Mietpreis wird sich aber innerhalb des über die Nachschiebeliste zum Haushalt 2002 angemeldeten Gesamtvolumens von jährlich 435 T€ bewegen. Bis zum heutigen Tag ist die Option, den Standort nach Preetz zu verlegen, nicht aufgegeben.

Um die Gesamtlösung termingerecht realisieren zu können, ist ein sofortiger Beginn der Maßnahme „Neubau Finanzamt Plön“ erforderlich. Aufgrund des Sachzusammenhangs mit dem Verkauf des Plöner Schlosses bitte ich um Ihre Zustimmung zum sofortigen Abschluss des Mietvertrags.

Antrag:

Zustimmung zum Abschluss eines Mietvertrages über die Unterbringung des Finanzamts Plön in einem zu errichtenden Neubau zu einem maximalen Jahresmietpreis von 435 T€.

Mit freundlichen Grüßen


Uwe Döring