

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Staatssekretär

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Günter Neugebauer, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

nachrichtlich:
Herrn Präsidenten
des Landesrechnungshofes
Schleswig-Holstein
Dr. Aloys Altmann
Hopfenstraße 30
24103 Kiel

05. Dezember 2007

**Zentrum für maritime Technik und Seefischmarkt Grundstücksverwaltung GmbH
(ZTS)
Zustimmung zum Erwerb von Grundstücksrechten gem. § 19 Abs. 20 des Haushalts-
gesetzes zum Haushaltsplan 2007/2008 vom 14. Dezember 2006 - Ergänzende Infor-
mationen**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

in der Finanzausschusssitzung am 29.11.2007 hat der Ausschuss um weitere Informatio-
nen bezüglich des geplanten Erwerbs von Grundstücksrechten gebeten.

Vor diesem Hintergrund übersende ich beigefügt einen nicht maßstabsgerechten Auszug aus der Stadtkarte. Die in den Vertragsentwürfen vorgesehenen Grundstücksrechte beziehen sich auf die in dem Plan schraffierten Flächen.

Weiterhin übersende ich die für die verschiedenen Lösungsalternativen vorgenommene Vergleichsberechnung. Hieraus ergibt sich, dass das Land zur Erreichung des angestrebten Ziels im Falle einer Veräußerung von Gesellschaftsanteilen und dem Eingehen eines Erbpachtvertrages den geringsten finanziellen Aufwand betreiben muss.

Der Anregung des Landesrechnungshofs Schleswig-Holstein, das Land möge sich auch von den nach derzeitiger Vertragsentwurfslage in seinem Besitz bleibenden 6% Gesellschaftsanteil trennen, ist vollumfänglich zuzustimmen. Wie bereits in der Sitzung ausgeführt, würde im Falle einer vollständigen Abtretung der Geschäftsanteile des Landes an die Landeshauptstadt Kiel oder ein von ihr beherrschtes Unternehmen der Gesamtvorgang grunderwerbssteuerpflichtig. Vor diesem Hintergrund wurde vereinbart, dass 6% der Geschäftsanteile vorläufig beim Land verbleiben, wobei eine spätere Veräußerung grundsätzlich gewollt ist.

In diesem Zusammenhang ist auch, wie bereits in der Sitzung am 29.11.07 ausgeführt, das vom Land an die ZTS gegebene Gesellschafterdarlehn zu bewerten. Eine Kündigung des Darlehns durch das Land wäre nur möglich, wenn der Unternehmenszweck der ZTS geändert würde oder diese ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkäme. Beides ist nicht der Fall. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der von der ZTS geleistete Zinssatz nur ca. 0,4% unterhalb des vom Land für vergleichbare Darlehn zu erbringenden Zinssatzes liegt und das Darlehn bei weiterhin fristgerechter Begleichung durch die ZTS Ende 2013 getilgt sein wird.

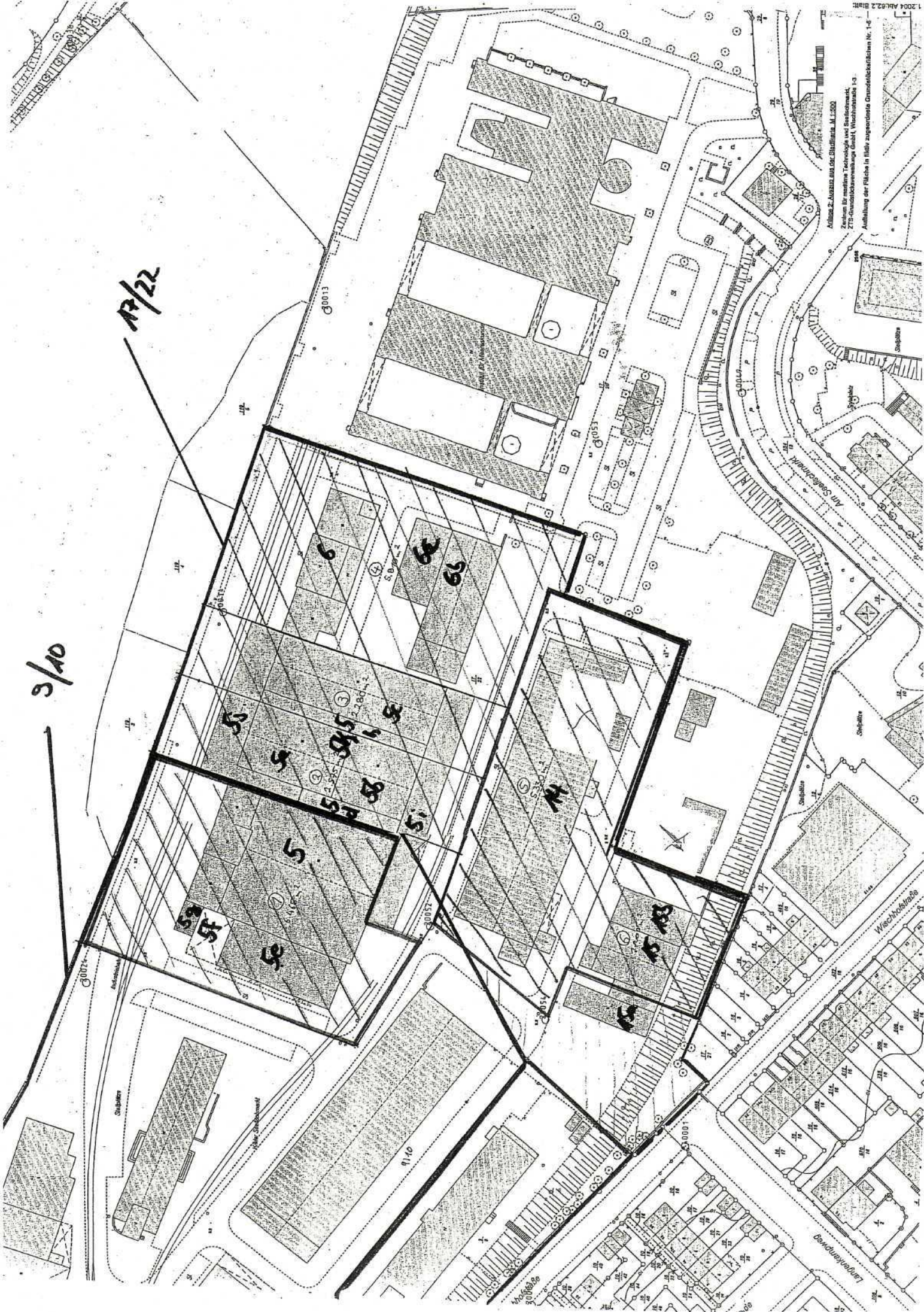
Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Arne Wulff

3/10

13/22



Atlas 2. Auflage aus der Auflage M. 1.200
Zeichner für technische Zeichnung und Bauzeichnung
ZTB-Geschäftsvermittlung GmbH, Wieschofsstraße 13
Anfertigung der Pläne in Höhe zusammengefasst 1:100

2004 M.H. 2.2 Blatt

Hinweise zum Alternativenvergleich ZTS

Im Alternativenvergleich wurden die Varianten

- a) Entflechtung und Erbpacht
- b) Entflechtung und Grundstückserwerb und
- c) Status quo

berücksichtigt.

a) Entflechtung und Erbpacht

Berücksichtigt wurde hier neben dem Erlös aus der Übertragung von Gesellschaftsanteilen auf den Mitgesellschafter Landeshauptstadt Kiel (1.100 T€) der sich aus dem Erbbaupachtvertragsentwurf ergebende Pachtzins. Dieser setzt sich zusammen aus 30,4 T€/Jahr fix über die Laufzeit von 99 Jahren sowie 83 T€/Jahr indiziert entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Hierdurch soll der Wertentwicklung des Grundstücks Rechnung getragen werden.

b) Entflechtung und Grundstückserwerb

Wie bei der Alternative a) wurde der Erlös aus der Übertragung der Gesellschaftsanteile berücksichtigt. Daneben wurde der Erwerb des Grundstücks zu den sich aus dem Gutachten vom 22.11.2004 ergebenden Kaufpreis in die Berechnung einbezogen. Um die Vergleichbarkeit zu Alternative a) herzustellen, ist eine Veräußerung des erworbenen Grundstücks nach 99 Jahren in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu wurde der Grundstückskaufpreis analog der Regelungen für die Entwicklung des Erbpachtzinses indiziert.

Entsprechend der Systematik der Kapitalwertmethode sind bei dieser Alternative entweder die Anschaffungskosten oder der auf diese entfallende Kapitaldienst zu berücksichtigen. Eine zusätzlich auf Basis des Kapitaldienstes vorgenommene Vergleichsrechnung führte zu keiner Veränderung im Ranking der Alternativen zueinander.

c) Status quo

Bei dieser Variante werden keine Gesellschafteranteile übertragen. Weiterhin erfolgt die künftige Nutzung für das IFM-GEOMAR im Rahmen eines normalen Anpachtungsvertrages. Auch bei dieser Variante wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit ein Zeitraum von 99 Jahren berücksichtigt. Eine Einnahme aus der Übertragung von Gesellschaftsanteilen kann bei Alt. c) nicht generiert werden.

Allgemeine Annahmen für die Berechnung der Barwerte

Zinssatz

Bei allen Berechnungen wurde der für langfristige Vorhaben anzuwendende Zinssatz von 4,6% berücksichtigt. Eine zusätzlich mit einem Zinssatz von 5% vorgenommene Vergleichsrechnung führte zu keiner Veränderung im Ranking der Alternativen zueinander.

Indizierung

Die Indizierung eines Teils der Erbpacht soll gemäß Erbbaupachtvertrag entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex erfolgen. Als Annahme für die Berechnung wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex seit seiner Einführung 1991 bis 2006 für die Zukunft fortgeschrieben.

Zahlungstermine

Erbpacht als auch Pacht sind generell monatlich zu leisten. Aus Gründen der Vereinfachung wurde bei der Berechnung unterstellt, dass alle laufenden Zahlungen jeweils zum 01.01. eines Jahres erfolgen.