

Beschlußempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses

**zu dem Antrag des Finanzministeriums vom 14. Januar 1992
– Drucksache 10/6497**

Veräußerung des landeseigenen Inselhotels in Konstanz

Beschlußempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Antrag des Finanzministeriums vom 14. Januar 1992 – Drucksache
10/6497 – zuzustimmen.

23. 01. 92

Der Berichterstatter:
Weber

Der Vorsitzende:
Brechtken

B e r i c h t

Der Finanzausschuß beriet den Antrag Drucksache 10/6497 in seiner 54. Sitzung am 23. Januar 1992.

Ein Vertreter des Finanzministeriums trug den Inhalt des Antrags vor.

Ein Abgeordneter der SPD fragte, ob der beabsichtigte Verkauf des Inselhotels Teil einer Konzeption für die Zusammenfassung der landeseigenen Hotels und Gaststätten in einer Holding sei, welchen Kaufpreis das Land 1963 für das Inselhotel bezahlt habe, wieviel das Land seitdem für Investitionen in das Inselhotel ausgegeben habe und wie hoch die jährliche Pacht sei, die die Firma Steigenberger zahle.

Ein FDP/DVP-Abgeordneter fragte, welchen direkten Nutzen das Land aus dem Besitz des Inselhotels bisher gezogen habe, warum das Inselhotel jetzt für das Land entbehrlich sei, welche Zielsetzung das Land mit der Veräußerung verfolge, wie die Einnahmen aus dem Verkauf verwendet werden sollten, ob außer mit der Rothaus AG auch mit anderen Interessenten verhandelt worden sei, welche Absichten die Rothaus AG mit dem Erwerb des Inselhotels verfolge und ob von dem Vorgang in irgendeiner Form die Landesholding betroffen sei.

Ein Abgeordneter der Grünen warf die Frage auf, seit wann das Inselhotel für das Land entbehrlich sei, und bat um Auskunft, ob die Rothaus AG Kredite aufnehmen müsse, um den Erwerb des Inselhotels zu finanzieren.

Der Staatssekretär im Finanzministerium antwortete, das Gebäude des Inselhotels sei im Zusammenhang mit der Gründung der Universität Konstanz als Kernzelle für die Universität erworben worden. Nachdem für die Universität ein Neubau erstellt worden sei, sei das Gebäude an die Firma Steigenberger verpachtet worden, die darin einen Hotelbetrieb eingerichtet habe.

Ob das Inselhotel für das Land entbehrlich sei, darauf wolle er sich im Augenblick nicht festlegen. Er sei der Auffassung, daß es nicht Aufgabe des Landes sei, Hotels zu betreiben. Sein Vorgänger im Amt habe aus der gleichen Überzeugung angeregt, die Hotels und Gaststätten des Landes unter Führung der Rothaus AG zu einer „Schwarzwaldholding“ zusammenzufassen. Dieses Vorhaben sei leider gescheitert.

Er (Redner) sei der Auffassung, daß, nachdem die Gründung einer Eigentümergesellschaft gescheitert sei, die Gründung einer Managementgesellschaft für die landeseigenen Hotels und Gaststätten ins Auge gefaßt werden sollte. Der Erwerb des Inselhotels durch die Rothaus AG sei ein erster Schritt in diese Richtung.

Das Land habe das Inselhotel 1963 für 4,7 Millionen DM erworben. Wenn das Hotel 1992 zum Preis von 14,3 Millionen DM verkauft werde, habe das Land eine jährliche Rendite von rund 7 % erzielt.

Die Firma Steigenberger zahle derzeit eine jährliche Pacht von 900 000 DM.

Die Rothaus AG könne den Erwerb des Inselhotels aus ihren Rücklagen finanzieren.

Er halte die vorgeschlagene Lösung für sehr sinnvoll und bitte um Zustimmung.

Der SPD-Abgeordnete fragte, wie hoch die jährliche Rendite bei Berücksichtigung der laufenden Einnahmen und Ausgaben sei.

Nachdem das Inselhotel nicht vom Land, sondern von der Firma Steigenberger betrieben werde, sei das Argument, daß das Land keine Hotels und Gaststätten betreiben solle, kein Argument für den Verkauf.

Mit 14,3 Millionen DM scheine ihm das Inselhotel weit unterbewertet zu sein. Der Betrag entspreche einem Quadratmeterpreis von nur 800 DM.

Dies sei weit weniger, als auf dem freien Markt in dieser Gegend erzielbar sei.

Der FDP/DVP-Sprecher äußerte, er teile die Auffassung des Staatssekretärs, daß das Land keine Hotels und Gaststätten betreiben sollte, sei aber der Ansicht, daß das Land auch keine Brauerei zu betreiben brauche. Er rede deshalb zumindest einer Teilprivatisierung das Wort.

Wenn die Hotels und Gaststätten des Landes unter der Führung der Rothaus AG zu einer Managementgesellschaft zusammengefaßt werden sollten, käme auf die Rothaus AG eine völlig neue Aufgabe zu. Er frage, welche Absicht hinter diesem Konzept stecke.

Er erinnerte an seine Fragen nach der Verwendung der Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf und danach, ob auch mit privaten Kaufinteressenten verhandelt worden sei. Auch er habe Zweifel daran, daß der ins Auge gefaßte Verkaufspreis dem tatsächlichen Wert entspreche, und frage deshalb, nach welchen Kriterien der Verkaufspreis ermittelt worden sei.

Der Staatssekretär antwortete, die Einnahmen aus dem Verkauf flössen dem Grundstock zu.

Die Absicht, eine „Schwarzwaldholding“ unter der Federführung der Rothaus AG zu gründen, sei von dem Gedanken geleitet gewesen, die Rothaus AG „auf ein zweites Bein zu stellen“. Der Aufsichtsrat der Rothaus AG habe diesem Vorschlag jedoch nicht zugestimmt, da er befürchtet habe, die Rothaus AG könnte mit dieser zusätzlichen Aufgabe überfordert sein. Das Finanzministerium wolle den Gedanken aber in abgewandelter Form in der nächsten Legislaturperiode erneut aufgreifen.

Ein Vertreter des Finanzministeriums teilte mit, das Finanzministerium habe über den Verkauf des Inselhotels lediglich mit der Rothaus AG und einer weiteren landeseigenen Gesellschaft verhandelt, weil es der Auffassung gewesen sei, daß das denkmalgeschützte Gebäude zumindest im mitteilbaren Einflußbereich des Landes verbleiben sollte.

Hotels seien Ertragswert- und keine Sachwertobjekte. Das Finanzministerium habe bei der Ermittlung des Verkehrswerts die mittel- und langfristig erzielbaren Pachteinnahmen und die Renditeerwartungen eines potentiellen Erwerbers zugrunde gelegt. Der vom Finanzministerium so ermittelte Wert habe zwischen 15 und 16 Millionen DM gelegen, die Rothaus AG habe ursprünglich aber nur 12 Millionen DM zahlen wollen. Schließlich habe man sich auf einen Verkaufspreis von 14,3 Millionen DM geeinigt.

Der Staatssekretär fügte hinzu, die Firma Steigenberger habe kein Interesse an einer Übernahme des Inselhotels gezeigt und ihr Desinteresse damit begründet, daß ihr Geschäftszweck der Betrieb von Hotels und nicht die Investition in Hotels sei.

Ein zweiter Abgeordneter der SPD bemerkte, er halte die Zusammenfassung der Hotels und Gaststätten des Landes in einer Managementgesellschaft für durchaus sinnvoll. Bei einer solchen Lösung müsse jedoch gewährleistet sein, daß auch die weniger attraktiven Häuser in die Gesellschaft aufgenommen würden. Er halte es nicht für angebracht, eine Perle der landeseigenen Hotels vorweg an die Rothaus AG zu verkaufen, ohne daß sichergestellt sei, daß die Rothaus AG auch die weniger attraktiven Hotels und Gaststätten übernehme. Er rate daher dazu, den Verkauf des Inselhotels zurückzustellen, bis das Finanzministerium die in Aussicht gestellte Gesamtkonzeption erarbeitet habe. Ein wirtschaftlicher Schaden entstünde dem Land angesichts der jährlichen Pachteinnahmen in Höhe von 900 000 DM dadurch nicht.

Er beantrage deshalb,

1. die Landesregierung zu ersuchen, bis Mitte 1993 eine Konzeption vorzulegen, wie die landeseigenen Hotels und Gaststätten in einer Managementgesellschaft zusammengefaßt werden können;

2. die Veräußerung des landeseigenen Inselhotels in Konstanz bis zur Vorlage dieser Konzeption zurückzustellen.

Der Abgeordnete der Grünen fragte, wer den Verkaufspreis von 14,3 Millionen DM ermittelt habe und welcher Preis für vergleichbare Objekte auf dem freien Markt bezahlt werde.

Er betonte, unter Berücksichtigung des Zinseszinses belaufe sich die jährliche Rendite, die das Land durch den Wertzuwachs des Inselhotels erzielt habe, nicht auf 7, sondern lediglich auf 4 %.

Ein Abgeordneter der CDU erklärte, er könnte dem Antrag des SPD-Abgeordneten zustimmen, wenn er nicht wüßte, daß das Land dringend Mittel für den Grundstock brauche, um den Ankauf von Kasernen finanzieren zu können. Da das Inselhotel langfristig an die Firma Steigenberger verpachtet sei, sehe er bei diesem Hotel gegenwärtig keinen großen Managementbedarf.

Dessenungeachtet rege er an, die Landesregierung aufzufordern, eine Konzeption zu erarbeiten, wie die landeseigenen Hotels und Gaststätten in einer Managementgesellschaft zusammengefaßt und künftig unter Managementgesichtspunkten geführt werden könnten. Eine solche Managementgesellschaft brauche nicht unter der Führung der Rothaus AG zu stehen, da ohnehin nicht sicher sei, daß die Rothaus AG dieser Aufgabe gewachsen wäre.

Der Vorredner des CDU-Abgeordneten unterstrich, wenn man der Bildung einer Managementgesellschaft nähertreten wolle, dürfe auf keinen Fall das interessanteste Objekt, nämlich das Inselhotel in Konstanz, vorab verkauft werden. Das Argument, daß das Land Geld für den Kauf von Kasernen brauche, halte er angesichts des im Vergleich zum Volumen des Gesamthaushalts geringen Verkaufserlöses und angesichts der jährlichen Pachteinnahmen in Höhe von 900 000 DM für nicht so gewichtig, daß man aus diesem Grunde riskieren sollte, daß die Gesamtlösung scheitere.

Der CDU-Abgeordnete entgegnete, er halte es für denkbar, daß auch die Rothaus AG in die zu gründende Managementgesellschaft eingebracht werde, so daß im Falle des Verkaufs des Inselhotels an die Rothaus AG auch das Inselhotel mit in die Managementgesellschaft eingebracht würde.

Der andere SPD-Sprecher wies darauf hin, unter Einbeziehung der Pachteinnahmen belaufe sich die jährliche Rendite auf durchaus beachtliche 6,5 %, so daß das Land bei einer Zurückstellung des Verkaufs sicherlich keine finanziellen Verluste erleide. Eine Zurückstellung des Verkaufs empfehle sich auch deshalb, weil sich das Inselhotel als Standort für die Konstanzer Spielbank für den Fall anbiete, daß diese ihren derzeitigen Standort mitten im Wohngebiet aufgeben müsse.

Der Sprecher der Grünen äußerte, er teile die Meinung, die von seiten der SPD vorgetragen worden sei, daß die Gefahr bestehe, daß sich für die übrigen Hotels und Gaststätten des Landes kein Käufer finde, wenn das Inselhotel vorab an die Rothaus AG verkauft werde.

Der Staatssekretär wiederholte, da das Finanzministerium die Auffassung vertrete, daß es nicht Aufgabe des Landes sei, Eigentümer von Hotels und Gaststätten zu sein, habe es die Idee entwickelt, daß unter Führung der Rothaus AG eine Eigentümergesellschaft gegründet werden solle, die die landeseigenen Hotels und Gaststätten übernehmen solle. Der Aufsichtsrat der Rothaus AG habe jedoch die Auffassung vertreten, daß die Rothaus AG mit dieser Aufgabe überfordert wäre.

Unabhängig davon habe das Finanzministerium vor, für die Hotels und Gaststätten, die es im Eigentum des Landes behalten wolle, eine Betriebsgesellschaft zu gründen, die die Managementaufgaben übernehme. Er sagte zu, das Finanzministerium werde bis Mitte 1993 eine entsprechende Konzeption vorlegen.

Zu der Befürchtung, daß die Übernahme der übrigen Hotels und Gaststätten scheitern könnte, wenn das Inselhotel vorab verkauft werde, bemerkte er, die Behauptung, das Inselhotel sei wirtschaftlich eine Perle, erscheine ihm außerordentlich gewagt. Als eine wirtschaftliche Perle könne das Badhotel in Wildbad angesehen werden, das aber nach wie vor im Besitz des Landes verbleibe. Er könne daher die geäußerten Befürchtungen nicht teilen.

Ein Vertreter des Finanzministeriums legte dar, die Pachteinahmen und die Instandhaltungskosten hätten sich beim Inselhotel in den vergangenen 28 Jahren ausgeglichen, so daß das Nettoergebnis gleich Null gewesen sei. Das schlechte Nettoergebnis rühre vor allem daher, daß das Land die Instandhaltungsaufwendungen steuerlich nicht geltend machen könne. Das Finanzministerium habe deshalb den Entschluß gefaßt, das Inselhotel zu veräußern. Die Stadt Konstanz habe hiergegen zwar Bedenken erhoben; das Finanzministerium sei jedoch davon ausgegangen, daß die Stadt ihre Bedenken zurückstellen werde, wenn das Inselhotel an eine landeseigene Gesellschaft verkauft werde und damit mittelbar im Einflußbereich des Landes verbleibe.

Wenn das Hotel an eine landeseigene Gesellschaft verkauft werde, so könne diese die Instandhaltungsaufwendungen künftig steuerlich geltend machen. Die Rothaus AG verfüge über flüssige Mittel in Höhe von 29 Millionen DM. Wollte das Land diese Mittel im Wege einer Kapitalerhöhung oder einer Dividendenausschüttung abziehen, so müßte die Landesholding als Eigentümerin der Rothaus AG auf den Ertrag 26 % Körperschaftsteuer und 12,5 % Kapitalertragsteuer zahlen. Wenn das Land jedoch das Inselhotel an die Rothaus AG verkaufe, könne es einen Teil der stillen Reserven der Rothaus AG steuerfrei realisieren.

Unter Außerachtlassung des Zinseszinses ergebe sich eine jährliche Wertsteigerung des Inselhotels von rund 7,3 %, unter Berücksichtigung des Zinseszinses eine solche von rund 6,9 %.

Auf den Einwand des Sprechers der Grünen, die Wertsteigerungsrate von 6,9 % könne nicht stimmen, sagte der Staatssekretär zu, sein Haus werde die Berechnung noch einmal nachprüfen.

Der Sprecher der Grünen erinnerte an seine Frage, wer die Ermittlung des Verkaufspreises vorgenommen habe.

Er teilte mit, von seiten des Rechnungshofs seien Zweifel an der Aussage des Staatssekretärs, daß das Badhotel in Wildbad eine wirtschaftliche Perle sei, geäußert worden. Er regte an, der Rechnungshof solle seine Auffassung dem Ausschuß zur Kenntnis geben.

Ein SPD-Abgeordneter erinnerte an seine Frage nach den jährlichen Investitionskosten und fragte, wie hoch die jährlichen laufenden Kosten für das Inselhotels seien.

Ein Abgeordneter der CDU bemerkte, die Errichtung einer „Schwarzwaldholding“ sei seinerzeit am Widerstand des früheren Direktors der Rothaus AG gescheitert.

Die Rothaus AG verfüge derzeit über hohe liquide Mittel. Angesichts der Lage der Brauereiindustrie und der vom Vertreter des Finanzministeriums dargestellten steuerlichen Folgen sei es nicht ratsam, diese stillen Reserven über eine besonders hohe Dividende zu realisieren. Aus diesem Grunde habe das Finanzministerium vorgeschlagen, die Rothaus AG solle dem Land die Realisierung eines Teils der stillen Reserven dadurch ermöglichen, daß sie das Inselhotel erwerbe. Der Vorstand der Rothaus AG habe diesem Vorschlag vor allem mit Blick auf den langjährigen Pachtvertrag mit der Firma Steigenberger, der das Managementrisiko minimiere, zugestimmt, obwohl er nur mit einer jährlichen Rendite von 1 bis 1,2 % rechne.

Angesichts der niedrigen Rendite habe er nicht den Eindruck, daß auf dem freien Markt ein wesentlich höherer Verkaufspreis erzielt werden könnte als 14,3 Millionen DM. Die Rothaus AG habe auch nicht vor, Träger einer

Managementgesellschaft für die landeseigenen Hotels und Gaststätten zu werden. Der Vorstand der Rothaus AG sei der Auffassung, daß eine Gaststätte für eine Brauerei auf längere Sicht eine Belastung sein könne. Brauereien ohne Bindungen an Gaststätten hätten auf Dauer bessere Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Staatssekretär erklärte, über den wirtschaftlichen Wert des Badhotels in Wildbad im derzeitigen Zustand bestehe zwischen dem Finanzministerium und dem Rechnungshof sicherlich kein Dissens. Die Landesregierung beabsichtige jedoch, das Badhotel so zu modernisieren, daß es zum „Flaggschiff“ im „Wildbad 2000“ werde.

Der Vertreter des Finanzministeriums teilte mit, die Wertermittlung für das Inselhotel sei vom Finanzministerium unter Beiziehung fachkundiger Berater des Hotel- und Gaststättengewerbes und unter Berücksichtigung einschlägiger Untersuchungen des Hotel- und Gaststättenverbandes und der Universität München vorgenommen worden. Bei einem First-class-Hotel werde mit einer Rendite von bis zu 17 % des Umsatzes gerechnet. Der Umsatz des Inselhotels betrage 8,5 Millionen DM im Jahr. Bei der Wertermittlung sei berücksichtigt worden, daß mit der Firma Steigenberger ein langfristiger Pachtvertrag mit einer Jahrespacht geschlossen sei, die erheblich unter 17 % des Jahresumsatzes liege. Zwar könne 1994 über eine Erhöhung der Pacht verhandelt werden, doch könne kaum damit gerechnet werden, daß kurzfristig eine Steigerung auf 17 % des Umsatzes erreichbar sei. Hierauf habe die Rothaus AG in den Verhandlungen hingewiesen, und deshalb habe sich das Finanzministerium bereit erklärt, den ursprünglich anvisierten Verkaufspreis von zwischen 15 und 16 Millionen DM auf 14,3 Millionen DM zu ermäßigen.

Ein Vertreter des Rechnungshofs bemerkte, nach den präzisierenden Darlegungen des Staatssekretärs brauche er zum Badhotel in Wildbad keine weiteren Ausführungen zu machen.

Hinsichtlich des Inselhotels in Konstanz könne er bestätigen, daß die Rendite sehr niedrig sei. Der Rechnungshof halte es für korrekt, daß das Finanzministerium bei der Ermittlung des Wertes vom Ertragswert und nicht vom Substanzwert ausgegangen sei. Der Substanzwert könne auch deswegen nicht zugrunde gelegt werden, weil erwartet werde, daß die Rothaus AG das Inselhotel in ihrem Besitz behalte und nicht weiterveräußere, woran insbesondere die Stadt Konstanz ein Interesse habe.

Es werde den Finanzausschuß möglicherweise überraschen, daß der Rechnungshof die Frage aufwerfe, ob der Verkaufspreis nicht unter steuerlichen Gesichtspunkten zu hoch sei. Eine Gesellschaft dürfe nämlich an einen Gesellschafter für ein Objekt keinen höheren Preis bezahlen, als ihn ein gesellschaftsfremder Dritter zu zahlen bereit wäre, da sonst eine verdeckte Gewinnausschüttung unterstellt werden könne. Es müsse daher die Frage aufgeworfen werden, ob eine Brauerei, deren Gesellschafter nicht das Land sei, bereit wäre, das Inselhotel, das nur eine Rendite von null bis einem Prozent abwerfe, zum Preis von 14,3 Millionen DM zu erwerben. Er habe in einem Gespräch, das er am Vormittag mit dem Finanzministerium geführt habe, zum Ausdruck gebracht, er hoffe, daß das Finanzministerium diesen steuerlichen Gesichtspunkt hinreichend geprüft habe.

Der SPD-Sprecher vertrat die Auffassung, die Ausführungen des Vertreters des Rechnungshofs und des zuletzt zu Wort gekommenen CDU-Abgeordneten hätten die Auffassung bestätigt, die er bereits vertreten habe, als es um die Gründung der „Schwarzwaldholding“ gegangen sei, daß sich die Rothaus AG auf ihren angestammten Geschäftszweck beschränken sollte. Nachdem beim Verkauf des Inselhotels an die Rothaus AG nur der Ertragswert, bei einem anderweitigen Verkauf aber der Substanzwert zugrunde gelegt und somit ein höherer Verkaufserlös erzielt werden könne, plädiere er mit Nachdruck dafür, den Verkauf des Inselhotels zurückzustellen, damit es in eine vom Finanzministerium zu erstellende Konzeption für eine insgesamt für das Land vorteilhafte Holdingkonstruktion einbezogen werden könne.

Der von einem Abgeordneten der SPD gestellte Antrag, die Veräußerung des landeseigenen Inselhotels in Konstanz bis zur Vorlage einer Konzeption dafür, wie die landeseigenen Hotels und Gaststätten in einer Managementgesellschaft zusammengefaßt werden können, zurückzustellen, wurde mit 9 : 5 Stimmen abgelehnt.

Der Ausschuß beschloß mit 7 : 4 Stimmen bei einer Enthaltung, dem Plenum zu empfehlen, dem Antrag des Finanzministeriums zuzustimmen.

Ein Abgeordneter der FDP/DVP erklärte zur Abstimmung, er sei der Auffassung, daß sich das Land von Betrieben und Gebäuden trennen sollte, die es nicht brauche. Das Land brauche weder das Inselhotel noch die Rot- haus AG. Er hätte es daher für richtig erachtet, das Inselhotel auf dem freien Markt anzubieten. Da dies nicht geschehen sei, habe er gegen den Antrag des Finanzministeriums gestimmt.

06. 02. 92

Weber