

Christian Albrecht
Pressesprecher

Vi.S.d.P.

Nr. 198/2001

Kiel, Freitag, 1. Juni 2001

Sperrfrist: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort!

Wolfgang Kubicki: Die Regierung verschenkt über 860 Millionen Mark—einfach so!

In seinem Beitrag zu **TOP 16** (LEG-Verkauf) sagte der Vorsitzende und finanzpolitische Sprecher der FDP-Landtagsfraktion, **Wolfgang Kubicki**:

„Der Antrag der CDU ist durch die Ereignisse der letzten Woche einerseits teilweise schon überholt, andererseits hochaktuell.

Überholt, weil die Forderung der CDU nach Verkauf der LEG inklusive des Wohnungsbestandes nun zu 49,9% realisiert wird.

Hochaktuell, weil der anteilige Wert des Wohnungsbestandes sich nicht im Erlös widerspiegelt.

Die Landesregierung hat am 23. Mai verkündet, dass 49,9% der Anteile an der LEG für 216 Millionen DM an eine Bietergemeinschaft der B & L Immobilien AG und der Hamburgischen Landesbank verkauft werden.

In der gleichen Pressekonferenz erklärte der Vorstandssprecher der B&L Immobilien AG, Herr Dr. Hellberg, dass sich das Immobilienvermögen der AG von etwa 1,1 Milliarden Mark durch den Erwerb der LEG-Anteile verdoppelt.

Folglich bewertet der Käufer den Wert der gekauften Anteile mit etwa 1,1 Milliarden Mark, zahlt aber nur 216 Millionen. Der Kaufpreis beträgt ein Fünftel des Vermögenswertes—über 860 Millionen Mark oder 80% Windfallprofit mit Ansagen: das nenne ich ein überaus erfolgreiches Geschäft aus Sicht des Käufers.

Aber Geschäfte haben grundsätzlich mindestens zwei Beteiligte: aus Sicht des Verkäufers wird hier ein Vermögen für ein Fünftel des Wertes verscherbelt—über 860 Millionen Mark oder knapp 80% Verlust mit Ansagen: das nenne ich ein völlig schwachsinniges Geschäft aus Sicht des Verkäufers.

Denjenigen von Ihnen, die diese Zusammenhänge nicht glauben möchten, empfehle ich, einmal die Internetseite der B & L Immobilien AG zu besuchen, dort heißt es in der Presseerklärung vom 23. Mai wörtlich:

F.D.P. Fraktion im
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Landeshaus, 24171 Kiel
Postfach 7121
Telefon: 0431/9881488
Telefax: 0431/9881497
E-Mail: fraktion@fdp-sh.de
Internet: <http://www.fdp-sh.de>



Presseinformation

„Mit der Beteiligung ... verdoppelt der B&L Konzern sein Immobilienvermögen von derzeit rund 1,1 Mrd. DM und wird sein Ergebnis zukünftig deutlich steigern.“

Dem Land Schleswig-Holstein entstünde durch dieses Geschäft rechnerisch ein Vermögensschaden von 864 Millionen Mark.

Diese Kosten stehen natürlich nicht im Vertrag; es sind Opportunitätskosten, die Kosten der entgangenen Gelegenheit.

Und was sagt die große Regierungsfraktion dazu:

„LEG-Anteilverkauf ein voller Erfolg ... Die Landesregierung hat ein gutes Ergebnis erzielt ... Der Erlös liegt über den Erwartungen ... herzlichen Glückwunsch an die Verhandlungsführer ...“

Zur Erinnerung: Kosten sind das, was man aufgeben muss, um etwas anderes zu erhalten. In diesem Falle gibt die Landesregierung über 860 Millionen Mark auf, um 216 zu erhalten.

864 Millionen Mark Vermögensschaden—ein voller Erfolg.

Die Grünen halten sich mit öffentlichen Äußerungen zu dieser Katastrophe sehr bedeckt—kein Wort war bisher zu lesen.

Wahrscheinlich haben sie erkannt, dass Schweigen für sie in diesem Falle Gold ist, denn dann wird die Öffentlichkeit sie mit diesem Desaster vielleicht nicht in Verbindung bringen.

Es ist schon schlimm genug, dass die Landesregierung sich überhaupt traut, ein solches Geschäft abzuschließen, aber dieses Versagen dann noch als Erfolg zu verkaufen—das schlägt dem Fass den Boden aus.

Wie kann man sich dieses Verhalten erklären:

Hierzu biete ich Ihnen zwei Hypothesen an: Erstens die Begründung der Landesregierung, zweitens einen rationalen Begründungsversuch.

Zunächst zur Begründung der Landesregierung: Staatssekretär Döring sprach von strategischen Zielen des Landes, die mit diesem Verlustgeschäft gewahrt bleiben.

Die LEG werde durch Synergieeffekte und einbehaltene Gewinne gestärkt, die LEG bliebe selbständig, das Land behielte maßgeblichen Einfluss auf die LEG, qualitative Arbeitsplätze für Schleswig-Holstein würden gesichert, die LEG-Wohnungen würden nicht ausverkauft.

Die hypothetische Erreichung dieser strategischen Ziele bezahlt das Land rechnerisch mit über 860 Millionen Mark.

Warum hypothetische Zielerreichung? Weil sie im wesentlichen nicht erreicht werden. Ich beschränke mich auf das Ziel, den Ausverkauf der Wohnungen zu verhindern.

Ausverkauf, das bedeutet Verkauf von Beständen weit unter dem zunächst angenommenen Wert, weil man diese Bestände sonst nicht mehr los wird und weil man seine Verluste aus der Bestandshaltung minimieren will.

Wenn Immobilien im Wert von etwa 1,1 Millionen Mark für 216 Millionen Mark verkauft werden, dann ist das schon der Ausverkauf, den die Landesregierung offiziell verhindern will. Die Landesregierung verramscht wieder einmal Landesvermögen!

Die nächste Frage stellt sich automatisch: Was wird die B & L Immobilien AG mit dem neu erworbenen Vermögen machen oder wie will die Landesregierung sicherstellen, dass die Wohnungen nicht weiterverkauft werden?

B & L hätte nach dem Erwerb der LEG-Anteile zusätzliches Vermögen von etwa 1,1 Milliarden Mark, das sie zunächst mit den Anschaffungskosten von 216 Millionen Mark bilanzieren wird. Folglich hat sie automatisch Stille Reserven von über 860 Millionen Mark gebildet.

Gleichzeitig können diese Stillen Reserven als Sicherheiten bei der Kapitalbeschaffung genutzt werden: Das Land schenkt dem Käufer die Sicherheiten, mit denen der Käufer die Finanzierung des Kaufpreises problemlos finanzieren kann: Das ist wahre soziale und nachhaltige Großzügigkeit.

Was macht man mit Stillen Reserven, sozusagen verborgenen Schätzen: Man hebt sie!

Irgendwann in nicht allzu ferner Zukunft werden die Eigentümer von B & L sagen: Stille Reserven sind schön und gut, aber wir wollen Erträge aus unserem Vermögen erwirtschaften.

Mit Wohnungen kann man grundsätzlich auf zwei Wegen Geld verdienen: Erstens durch Vermietung und Verwaltung, zweitens durch Verkauf über dem Einkaufspreis.

Die Rendite aus dem Geschäft Wohnungsvermietung und –verwaltung ist vergleichsweise gering. Hohe Renditen sind dagegen aus Verkäufen zu erzielen, vor allen Dingen, wenn man Wohnungen zu einem Fünftel ihres Verkehrswertes erwirbt und dann zu eben diesem Verkehrswert verkauft.

Hierzu ein Zitat aus einem Artikel in der Welt vom 04.03.2000 über den Vorstandsvorsitzenden der WCM Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, Herrn Dr. Lutz Ristow. Dort heißt es wörtlich:

„Was will die WCM mit Wohnungen? „Der Wertehebel“ so Ristow, „ liegt in den ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften. Mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit ... erhielten sie ein wertvolles Abschiedsgeschenk: der Wert der Immobilien, die abgeschrieben damals vielleicht mit 200 DM pro qm in den Büchern standen, konnte auf den Teilwert hochgeschrieben werden, Veräußerungserlöse sind daher bis zur Höhe des Teilwertes steuerfrei.“

Weiter heißt es:

„Das eigentliche Geschäft ... beginnt jedoch erst. Denn die knappen Haushaltskassen zwingen die öffentliche Hand zunehmend, sich von ihren Wohnungsbeständen zu trennen. Und die Unternehmenssteuerreform eröffnet Immobilien-AG's neue Möglichkeiten, weil künftig Tochtergesellschaften steuerfrei veräußert werden können.“ Zitat Ende.

Immobilien-AG's sind Wirtschaftsunternehmen, und Wirtschaftsunternehmen sind Werkzeuge, um Hindernisse auf dem Weg zum Gewinn zu überwinden.

Sie glauben doch nicht etwa, B & L würde auf die möglichen Erträge aus der Verwertung der LEG-Anteile verzichten?

So etwas können nur Leute glauben, die 1,1 Milliarden Mark für 216 Millionen Mark weggeben.

Angesichts der Dimension der Verfehlung des strategischen Ziels, den Ausverkauf der LEG-Wohnungen zu verhindern, fallen die anderen Ziele kaum mehr ins Gewicht.

Deshalb komme ich nun zu meinem rationalen Begründungsversuch für das Versagen der Landesregierung beim LEG-Verkauf.

Im Haushaltsgesetz 2001 erhielt der Finanzminister die Ermächtigung, LEG-Anteile zu verkaufen, 210 Millionen Mark Einnahmen stellte er schon vorsorglich in den Haushalt ein, um die Insolvenzbilanz 2001 schön zu rechnen.

Mitte Mai sah sich der Finanzminister zu einer Haushaltssperre gezwungen, weil die Steuerschätzung seine Schönrechnerei zur Makulatur machte. Just eine Woche später zaubert das Finanzministerium 216 Millionen Mark aus dem Verkauf der LEG-Anteile hervor.

6 Millionen Mark mehr als in den Haushalt eingestellt wurden, welch ein finanzpolitisches Husarenstück! Bei bis Montag angenommenen 62 Millionen Mark Mindereinnahmen für 2001 hätte man nur noch etwa 56 Millionen im Nachtragshaushalt erwirtschaften müssen.

Es stört natürlich schon ein wenig, dass am Dienstag ein neues 35 Millionen-Loch aufgetaucht ist, aber was soll's. Wenigstens wissen wir jetzt, wie der Finanzminister zu seiner Schätzung von ungefähr 100 Millionen Mark Fehlbetrag für 2001 gekommen ist.

Um ein Haushaltsloch von knapp 100 Millionen zu stopfen, verschenkt die Landesregierung schnell mal über 860 Millionen Mark.

Wenn das für Sie nachhaltige Finanzpolitik ist, meine Damen und Herren auf der Regierungsbank, dann sollten Sie sich an Ihren Amtseid halten und Schaden vom Deutschen Volk abwenden, indem sie zurücktreten.

Wie können wir den Verkauf der LEG-Anteile noch zum Guten wenden? Es gibt zwei Möglichkeiten: Erstens, man rollt das Verfahren neu auf und versteigert die Anteile, um den Erlös an den Verkehrswert heranzuführen.

Eine saubere Möglichkeit hierzu wäre es, die LEG zunächst in eine AG umwandeln und anschließend ganz oder teilweise auf dem Kapitalmarkt zu veräußern. Interessenten wird es bei einem Verhandlungsspielraum von 860 Millionen Mark für 49,9% der Anteile in ausreichender Zahl geben.

Zweitens, falls dies nicht mehr möglich sein sollte, dann muss in den Verträgen mit B & L zumindest sichergestellt werden, dass das Land die verkauften 49,9% mit Vorkaufsrecht zum Verkaufspreis von 216 Millionen Mark plus marktüblicher Verzinsung zurückkaufen kann.

Ansonsten wäre ein Vorkaufsrecht wenig wert, denn wenn das Land diese Anteile nur zum Verkehrswert zurückkaufen könnte, bliebe es bei dem Geschenk von 860 Millionen Mark—entweder weil das Land 1,1 Milliarden Mark für ein Vermögen zahlen müsste, das es vorher für 216 Millionen Mark verkauft hat oder weil das Land wegen fehlender Mittel auf sein Vorkaufsrecht verzichten müsste.

Außerdem müsste ein Vorkaufsrecht alle Möglichkeiten abdecken, mit denen man die stillen Reserven der LEG in Erträge verwandeln kann. Ansonsten geht es dem Land wie beim Verkauf der Preussag-Wohnungen und der geplanten Umwandlung der Provinzial. Dort hat die Landesregierung schon genug Geld verschenkt.

Ein weiteres solches Versagen sollten wir den Menschen Schleswig-Holsteins ersparen, denn die müssen letztlich die Zeche der Mächtigenfinanzjongleure in der Landesregierung bezahlen.“