

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Oktober 2012

Nr. 2012/2122

KR.Nr. I 076/2012 (BJD)

Interpellation Daniel Urech (Grüne, Dornach): Kauf der Krone Solothurn – einmalige Liebhaberei oder Präjudiz? (19.06.2012) Stellungnahme des Regierungsrates

1. Interpellationstext

Im April gab der Regierungsrat an einer Medienkonferenz zusammen mit dem Stadtpräsidenten von Solothurn und einem Vertreter der Credit Suisse Funds AG bekannt, dass der Kanton und die Stadt Solothurn gemeinsam das Hotel Krone erwerben. Dieses solle im Baurecht an die CS Funds AG abgegeben werden, welche das Gebäude totalsanieren und die Weiterführung als Hotel gewährleisten werde. Da das Geschäft nicht als Ausgabe, sondern als Geldanlage qualifiziert worden ist, ging dieser Beschluss am Kantonsrat vorbei.

Es ist zweifellos zu begrüßen, dass die Krone als Hotel- und Gastronomiebetrieb erhalten bleibt und damit zu einer lebendigen Stadt Solothurn beiträgt. Es muss aber bezweifelt werden, ob es Sache des Staats ist, über das Finanzvermögen Hotelbetriebe zu kaufen, ohne dass eine Debatte und ein Beschluss der Legislative stattfindet und die entsprechenden demokratischen Mitwirkungsrechte zum Tragen kommen.

In diesem Zusammenhang wird der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie rechtfertigt sich die Mitteilung von einfachen Anlageentscheiden durch eine Medienmitteilung und eine Pressekonferenz?
2. Welche öffentlichen Interessen werden mit dem Kauf verfolgt?
3. Wie wurde das Geschäft verwaltungsintern vorbereitet? Von welcher Stelle ging die Initiative aus? Welche Verwaltungseinheiten waren in die Meinungsbildung involviert?
4. War die Qualifikation des Geschäfts als Geldanlage und nicht als Ausgabe bei den in die Beschlussfassung involvierten Stellen von Anfang an unbestritten oder hat sich diese Auffassung im Rahmen einer verwaltungsinternen Meinungsbildung durchgesetzt?
5. Aufgrund welcher Überlegungen wurde der tiefe Baurechtszins von 1% gewählt?
6. Sind im Baurechtsvertrag Mechanismen zur Anpassung des Zinses vorgesehen?
7. Sind vorliegend die üblichen Voraussetzungen bezüglich Wertbeständigkeit, Rendite und Liquidität/Verfügbarkeit von Finanzvermögen erfüllt?
8. Auf welche Art wird der Verkehrswert des erworbenen Kantonsanteils eingeschätzt? Mit welchem Erlös könnte gerechnet werden, wenn der Anteil z.B. wegen Finanzknappheit verkauft werden müsste?

2

9. Wurde einem breiten Kreis von Investierenden die Möglichkeit gegeben, ein Konkurrenzangebot für einen Hotelbetrieb im Hotel Krone zu evtl. besseren Konditionen zu machen? Wenn ja, wie? Wenn nein, weshalb nicht?
10. Wie ist der Kanton im Konstrukt Seminarreihe involviert?
11. Können Hotels im Umkreis der Seminarreihe damit rechnen, dass im Falle von finanziellen Schwierigkeiten oder bei Betriebsaufgabe der Kanton als Käufer bereitsteht?
12. Wie können Gemeinden oder interessierte Privatpersonen vorgehen, die von weiteren Investitionsmöglichkeiten für den Kanton Solothurn wissen, wo das Finanzvermögen einen sinnvollen Anlagezweck finden würde?
13. Welchen Anteil am Finanzvermögen des Kantons bilden Liegenschaften?
14. Wie hoch ist die durchschnittliche Rendite auf dem Finanzvermögen, das in Form von Liegenschaften angelegt ist?
15. Wie ist das Finanzvermögen in Form von Liegenschaften innerhalb des Kantons regional verteilt?

2. Begründung (Interpellationstext)

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Zu den Fragen

3.1.1 Zu Frage 1:

Wie rechtfertigt sich die Mitteilung von einfachen Anlageentscheiden durch eine Medienmitteilung und eine Pressekonferenz?

Da die Presse bereits einige Wochen vor dem Anlageentscheid der Regierung und der Stadt Solothurn von einem möglichen Verkauf der Krone an Kanton und Stadt eingehend berichtete und spekulierte (Steht die «Krone» vor einem Deal auf dem letzten Zacken? SZ 5. April 2012), war die Medienmitteilung mit einer Pressekonferenz unmittelbar nach dem Anlageentscheid die logische Folge um aufkommende Gerüchte zu verhindern und gegenüber der Öffentlichkeit offen und transparent zu kommunizieren.

3.1.2 Zu Frage 2:

Welche öffentlichen Interessen werden mit dem Kauf verfolgt?

Kanton und Stadt wollten mit dem Kauf einerseits Kapital sicher anlegen und andererseits die Liegenschaft der Spekulation entziehen und die heutige Nutzung als Hotel grundsätzlich beibehalten. Nebst der Kapitalanlage sind auch diese Zwecke durchaus im öffentlichen Interesse, obschon die Sicherstellung eines Weiterbetriebs von Hotels und die Bekämpfung der Spekulation nicht unmittelbar zu den gesetzlich festgelegten öffentlichen Aufgaben gehören.

3.1.3 Zu Frage 3:

Wie wurde das Geschäft verwaltungsintern vorbereitet? Von welcher Stelle ging die Initiative aus? Welche Verwaltungseinheiten waren in die Meinungsbildung involviert?

- Das Geschäft wurde während rund 6 Monaten von Vertretern der Stadt und des Kantons sowie der Verkäuferschaft verhandelt und vorbereitet. Dabei wurden verschiedene Geschäftsmodelle innerhalb der Verwaltungsstellen geprüft. Z.B. beabsichtigte die verkaufswillige Eigentümerschaft ursprünglich nur die Aktiengesellschaft Krone AG inkl. Immobilie als Ganzes (aus Steueroptimierungsgründen) zu veräussern. Die Regierung wurde laufend über den aktuellen Stand des Geschäftes informiert. Für die Verkehrswertschätzung wurde die spezialisierte Firma (IAZI AG, Zürich) beauftragt. Zudem wurden zwei weitere Verkehrswertschätzungen (Realwertschätzungen mit Altersentwertung) in die Beurteilung miteinbezogen. Der Mittelwert der drei Schätzungen beträgt rund 12,4 Mio. Franken. Die Vertragsurkunden wurde von der zuständigen Amtschreiberei verfasst und nach dem Entscheid durch den Regierungsart von allen Beteiligten unterzeichnet.
- Die Initiative ging von der Verkäuferschaft aus.
- Auf kantonaler Seite waren die Departementssekretariate vom Finanzdepartement und vom Bau- und Justizdepartement, das Amt für Finanzen, das Steueramt, die Staatskanzlei und das Hochbauamt in die Meinungsbildung involviert.

3.1.4 Zu Frage 4:

War die Qualifikation des Geschäfts als Geldanlage und nicht als Ausgabe bei den in die Beschlussfassung involvierten Stellen von Anfang an unbestritten oder hat sich diese Auffassung im Rahmen einer verwaltungsinternen Meinungsbildung durchgesetzt?

Da verschiedene Geschäftsmodelle geprüft wurden (z.B. Kauf der Aktiengesellschaft Krone, Gründung einer Stiftung durch Stadt und Kanton, Kauf mit und ohne Mobilien etc.), wurde die Qualifikation des Geschäftes innerhalb der Verwaltung, wie übrigens bei allen Nicht-Routinegeschäften, eingehend diskutiert. Für die Stadt war das zum Erwerb führende Geschäftsmodell von Anfang an eine klare Geldanlage. Im Kanton wurden zur Meinungsbildung die rechtlichen Aspekte des Erwerbs der Krone eingehend von der Staatskanzlei juristisch abgeklärt. Dabei wurde festgestellt, dass es sich beim Erwerb dieses Vermögenswertes um eine Geldanlage in der Zuständigkeit des Regierungsrates handelt.

3.1.5 Zu Frage 5:

Aufgrund welcher Überlegungen wurde der tiefe Baurechtszins von 1 % gewählt?

Aufgrund der verhandelten Bedingungen für den Baurechtsnehmer (bedingter Baurechtsvertrag), der sich zur Sanierung der Liegenschaft und zum Erhalt und Betrieb eines Hotels verpflichten musste. Dazu wurden das geringe Anlagerisiko für den Kanton und die Stadt, die aktuelle Zins- und Wirtschaftssituation sowie die Möglichkeit von Anpassungen des Baurechtszinses berücksichtigt. Aus diesen Gründen ist der anfängliche Baurechtszins von 1 % gerechtfertigt.

3.1.6 Zu Frage 6:

Sind im Baurechtsvertrag Mechanismen zur Anpassung des Zinses vorgesehen?

Ja, die entsprechenden Mechanismen sind vorhanden und zwar Folgende:

- der Baurechtszins darf 1 % während der ganzen Baurechtsdauer nicht unterschreiten
- alle 10 Jahre wird der Baurechtszins am Landesindex der Konsumentenpreise LIK zu 70 % angepasst
- zudem kann aufgrund wesentlicher wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Veränderungen der Baurechtszins alle 20 Jahre neu definiert werden.

3.1.7 Zu Frage 7:

Sind vorliegend die üblichen Voraussetzungen bezüglich Wertbeständigkeit, Rendite und Liquidität/Verfügbarkeit von Finanzvermögen erfüllt?

Ja. Dies hat auch die juristische Abklärung durch die Staatskanzlei bestätigt.

3.1.8 Zu Frage 8:

Auf welche Art wird der Verkehrswert des erworbenen Kantonsanteils eingeschätzt? Mit welchem Erlös könnte gerechnet werden, wenn der Anteil z.B. wegen Finanzknappheit verkauft werden müsste?

Der IAZI-Verkehrswert errechnet sich auf Grund der Discounted cash flow – Methode (DCF-Methode), welche sämtliche Erträge, Aufwände inkl. Teuerung beinhaltet. Bei dieser Methode ist der Betrachtungshorizont über die Gesamtnutzungsdauer der Immobilie (Lebenszyklusmodell) berücksichtigt.

Der Erlös würde aus heutiger Sicht mindestens dem Kaufpreis entsprechen. Wobei der Wert dieser an bester Lage von Solothurn liegenden Liegenschaft in den nächsten Jahren eher steigen wird.

3.1.9 Zu Frage 9:

Wurde einem breiten Kreis von Investierenden die Möglichkeit gegeben, ein Konkurrenzangebot für einen Hotelbetrieb im Hotel Krone zu evtl. besseren Konditionen zu machen? Wenn ja, wie? Wenn nein, weshalb nicht?

Die Verkäuferschaft setzte alles daran, bessere Konditionen für einen Hotelbetrieb zu erzielen. So wurde u.a. auch eine für Immobilienverkäufe spezialisierte Firma aus Zürich beauftragt, entsprechende Investoren aus dem In- und Ausland zu suchen. In der Immobilienbranche war die Verkaufsabsicht der Krone seit längerem bekannt. Sämtliche interessierten Investoren für einen Hotelbetrieb haben sich aber zurückgezogen. Andere beabsichtigten die Aushöhlung der Krone und die Liegenschaft als Waren- und Boutiquenhaus mit einem Schnellimbiss im Erdgeschoss zu betreiben, um damit einen lukrativeren Ertrag aus der Liegenschaft zu erwirtschaften, als dies mit einem Hotelbetrieb möglich ist. So konnte von der Verkäuferschaft keine ernsthaften Käufer für einen Hotelbetrieb gefunden werden.

3.1.10 Zu Frage 10:

Wie ist der Kanton im Konstrukt Seminarweile involviert?

Der Kanton hat das damalige Zustandekommen der Seminarweile befürwortet und sich entsprechend eingesetzt. So wurde das Grundstück GB Solothurn Nr. 6461 (Standort Hotel Ramada) an die CS verkauft und das Palais Besenval (GB Solothurn Nr. 6462) hat der Kanton im Baurecht der CS abgegeben. Umgesetzt und betrieben wird die Seminarweile von Dritten.

3.1.11 Zu Frage 11:

Können Hotels im Umkreis der Seminarweile damit rechnen, dass im Falle von finanziellen Schwierigkeiten oder bei Betriebsaufgabe der Kanton als Käufer bereitsteht?

Hoteleigentümer können nicht damit rechnen, dass der Kanton im Fall von finanziellen Schwierigkeiten als Käufer bereitsteht. Es gibt aber immer wieder Situationen, in denen der Kanton für eigene Zwecke geeignete Immobilien benötigt und so als Käufer tätig wird.

3.1.12 Zu Frage 12:

Wie können Gemeinden oder interessierte Privatpersonen vorgehen, die von weiteren Investitionsmöglichkeiten für den Kanton Solothurn wissen, wo das Finanzvermögen einen sinnvollen Anlagezweck finden würde?

Sie können sich, wie bisher üblich, mündlich oder schriftlich beim Kanton melden. Je nach dem um was es sich handelt, prüft und beantwortet die jeweils zuständige Stelle im Kanton solche Anfragen.

3.1.13 Zu Frage 13:

Welchen Anteil am Finanzvermögen des Kantons bilden Liegenschaften?

Der Bilanzwert der Liegenschaften im Finanzvermögen hat per 31. Dezember 2011 129,35 Mio. Franken betragen.

3.1.14 Zu Frage 14:

Wie hoch ist die durchschnittliche Rendite auf dem Finanzvermögen, das in Form von Liegenschaften angelegt ist?

Bei ca. 40 % (51,74 Mio. Franken) der nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien handelt es sich um Grundstücke mit Sondernutzungen (z.B. unbebaute Restgrundstücke aus Strassenbauvorhaben, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und leerstehende ehem. Spitalbauten etc.).

Bei ca. 60 % (77,61 Mio. Franken) der nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien handelt es sich um Liegenschaften und um marktgängige Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

Die Einnahmen werden grösstenteils aus den marktgängigen Wohn- und Gewerbeliegenschaften generiert. Per 31. Dezember 2011 haben die Einnahmen rund 3,052 Mio. Franken betragen, was einer Rendite von 3,93 % entspricht. Unter Berücksichtigung sämtlicher, auch nicht marktfähiger, Grundstücke liegt die Rendite bei 2,4 %.

3.1.15 Zu Frage 15:

Wie ist das Finanzvermögen in Form von Liegenschaften innerhalb des Kantons regional verteilt?

Nach Bezirken und Wert: Solothurn 14,45 %, Lebern 5,10 %, Bucheggberg 0,75 %, Wasseramt 24 %, Thal 2,10 %, Gäu 31,20 %, Olten 8,20 %, Gösgen 0,35 %, Dorneck 2,45 %, Thierstein 8,90 %, Kanton Jura 2,50 %.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (br)
Hochbauamt (bm/cs) (2)
Volkswirtschaftsdepartement
Finanzdepartement
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat