

Argumentationspapier für die Fraktionssitzung am 25.03.2010

Im Mai 2004 wurde die GSW für 401 Mio. € an Töchter der Finanzinvestoren Whitehall und Cerberus veräußert. Nach fünfeinhalb Jahren der Eigenständigkeit der GSW ist für das Jahr 2010 nunmehr ein Börsengang geplant.

Mit Vertrag vom 27.5.2004 (Kaufvertrag – als vertrauliche **Anlage** im Datenraum nochmals einsehbar) verkaufte das Land Berlin sämtliche Geschäftsanteile an der GSW Immobilien GmbH (GSW) an eine Investorengruppe. Der Kaufvertrag enthält umfangreiche, fortwirkende Verhaltenspflichten der Investorengruppe. Die GSW ist nicht Vertragspartei. Käufer sind die Contest Beteiligungs GmbH (10 %), die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH (84 %), die Lekkum Holding B.V (3 %) und die heute als W2001 Capitol B.B (3 %) firmierende Gesellschaft (Lekkum bzw. Capitol). Die beiden letztgenannten Käufer waren gleichzeitig zu 99 % Gesellschafter der Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH und werden im Vertrag als Investoren bezeichnet. Sie sind mithin sowohl Käufer als auch Investoren im Sinne des Vertrages. Die restlichen 1 % an der AcquiCo hielt die Archon Group GmbH (Archon). Im Mai 2005 wurde die Contest Beteiligungs GmbH auf die Cerberus/Whitehall AcquiCo GmbH und sodann diese im März 2006 auf die GSW verschmolzen. Damit gingen die von den beiden verschmolzenen Käufern gehaltenen Aktiva und Passiva im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die GSW über. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung 2009 stellen sich die Beteiligungsverhältnisse wie folgt dar:
Lekkum 50 %, Capitol rd. 49,11 % und Archon rd. 0,89 %.

Mit Schreiben vom 4. Januar 2010 haben die Gesellschafter der GSW einen Antrag auf Zustimmung zum Börsengang gestellt. Danach soll es den Gesellschaftern möglich sein, sämtliche Anteile an der GSW an der Börse veräußern zu können.

Für diesen Börsengang soll das Land Berlin seine Zustimmung erteilen,
„so dass Whitehall und Cerberus ohne Zustimmung des Landes Berlin und ohne weitere zahlenmäßige Beschränkung in Zukunft im Wege von Aktienplatzierungen Aktien der Gesellschaft veräußern dürfen.“

Nach § 9.1 des Privatisierungsvertrages bedarf grundsätzlich jede Verfügung über Geschäftsanteile bis 2014 der Zustimmung des Landes Berlin. Diese soll sicherstellen, dass die Rechte des Landes Berlin aus dem Privatisierungsvertrag gewahrt bleiben.

Nach § 9.1.3 bzw. § 9.2.3 des Privatisierungsvertrages entfällt die Zustimmungspflicht des Landes seit dem 30.6.2008 bei einer Abtretung von bis zu 50 % der Aktien. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Investoren außerbörslich alle Anteile ohne Zustimmung an näher bestimmte Kreditinstitute, Versicherungs- und Immobilienunternehmen oder Fonds veräußern (§ 9.1.4 bis § 9.1.6).

Der geplante Börsengang der GSW mit bis zu 100 % Abtretung der Anteile ist somit zustimmungsbedürftig. Der ursprüngliche Privatisierungsvertrag lag dem Abgeordnetenhaus 2004 zur Zustimmung vor. Ein Börsengang bis zu 50 % war damit bereits

zustimmungsfrei ab dem 30. Juni 2008 möglich. Die Zustimmung zum vollständigen Börsengang war zumindest vertraglich vorgesehen. Eine Befassung des Abgeordnetenhauses erscheint aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Bedeutung gleichwohl angebracht.

Die Interessen des Landes leiten sich aus den noch wirksamen Verpflichtungen des Privatisierungsvertrages von 2004 ab, auf deren Einhaltung bzw. Überleitung zu achten ist. Danach hat das Land insbesondere Interesse am Erhalt der GSW, an der Sicherung des Unternehmensstandorts in Berlin und an der Gewährleistung der Einhaltung von Mieterrechten. Die Sicherung der Rechte des Landes erfolgen im Rahmen einer notariellen Zusatzvereinbarung (als **Anlage** beigelegt) als Ergänzung zum Privatisierungsvertrag von 2004. Das Gesamtbild stellt sich wie folgt dar:

Regelung	Erfüllung (nur Status „erfüllt“/ „nicht erfüllt“ denkbar; keine Angabe eines Erfüllungsgrades möglich)	Sicherung der Rechte des Landes bei 100% Börsengang
Wohnungspolitik: U.a. ordnungsgemäße Erfüllung gesetzlicher und vertraglicher Pflichten (u.a. Mietverträge), ausschließlich an ortsüblicher Vergleichsmiete des Mietspiegels ausgerichtete Mieterhöhungsverlangen, Orientierung an dem für geförderte Wohnungsbaumaßnahmen maßgeblichen Standard für Modernisierungen (§ 5 des Privatisierungsvertrages 2004).	Bisher erfüllt.	Weitere Einhaltung durch die GSW, die selbst Vertragspartner durch die Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung wird (§ 2 Ergänzungsvereinbarung).
Entwicklung der Gesellschaft: U.a. geschäftspolitische Eigenständigkeit der GSW-Gruppe, Erhalt bestehender und Entwicklung neuer Geschäftsfelder, Unterstützung strukturpolitischer Ziele des Landes durch Entwicklung zusätzlicher Wirtschaftsaktivitäten am Standort Berlin (§ 6 des Privatisierungsvertrages 2004).	Bisher erfüllt.	Weitere Einhaltung durch die GSW, die selbst Vertragspartner durch die Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung wird (§ 2 Ergänzungsvereinbarung).
Arbeitsplätze: Keine betriebsbedingten Kündigungen aus Anlass der Privatisierung. Versorgung: Fortsetzung der Mitgliedschaft in der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (§ 7 des Privatisierungsvertrages 2004)	Erfüllt bzw. durch Zeltablauf erledigt. Bisher erfüllt.	Weitere Einhaltung durch die GSW, die selbst Vertragspartner durch die Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung wird (§ 4 Ergänzungsvereinbarung).
Unternehmerische Kontrolle: Entsenderecht des Landes für ein Aufsichtsratsmitglied bis zum 31.12.2012 (§ 8 des Privatisierungsvertrages 2004)	Bisher erfüllt.	Entsenderecht nach Umwandlung in AG nicht mehr möglich. Daher Bestellung eines vom Land benannten Vertreters für die Zeit von 5 Jahren vor dem Börsengang und Festschreibung in der Satzung. Heutige Anteilseigner verpflichten sich, solange sie Aktionäre sind, nicht für etwaige Ablösung des Aufsichtsratsmitglieds des Landes zu stimmen (§ 4 Ergänzungsvereinbarung).
Standort: Erhalt des Sitzes der Gesellschaft, des tatsächlichen Verwaltungssitzes und der Geschäftsführung in Berlin (§ 10 des Privatisierungsvertrages 2004).	Bisher erfüllt.	Verankerung des Sitzes in der Satzung. GSW erklärt sich außerdem bereit, verschuldensunabhängig für Beibehaltung des Sitzes einzustehen, ansonsten Vertragsstrafe von ca. 40 Mio. € (§ 5 Ergän-

Berichtspflicht und Informationsrecht sowie Implementierungsausschuss: Berichterstattung über die ordnungsgemäße Erfüllung der im Vertrag geregelten Verpflichtungen im Zuge der Aufsichtsratssitzungen und ggf. Überprüfungsrecht sowie Sicherstellen des Informationsflusses über Durchführung des Vertrages durch Bildung eines Implementierungsausschusses (§§ 11 und 13 des Privatisierungsvertrages 2004).	Bisher erfüllt.	zungvereinbarung). Im Rahmen des Implementierungsausschusses weitere Einhaltung durch die GSW selbst, die Vertragspartner durch die Unterzeichnung der Ergänzungsvereinbarung wird. Das Land Berlin hat in Verdachtsfällen der Vertragsverletzung das Recht, einen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen, der die GSW daraufhin überprüft (§ 6 Ergänzungsvereinbarung).
Pflicht zur Weitergabe der Verpflichtungen zu Arbeitsplätzen/Versorgung und zum Standort an etwaige Rechtsnachfolger (§§ 7.4 und 10.2 des Privatisierungsvertrages 2004).	Bisher nicht relevant.	Bei Börsengang keine Weitergabe an andere Aktionäre möglich. GSW ist aber selbst zur Einhaltung der Bestimmungen verpflichtet.

Die Rechte des Landes Berlin zur Wohnungspolitik (insbesondere Mieterschutz), Entwicklung der Gesellschaft, Arbeitsplätze und Versorgung der Arbeitnehmer (VBL) sowie die Berichtspflichten und Informationen im Rahmen des Implementierungsausschusses werden nach dem Börsengang nunmehr direkt und **vollumfänglich durch die GSW** im Rahmen der §§ 2 und 6 der Ergänzungsvereinbarung **abgesichert**. Dabei ist zu beachten, dass die GSW nicht Vertragspartner des ursprünglichen Privatisierungsvertrages von 2004 gewesen ist. Das Entsenderecht des Landes Berlin in den Aufsichtsrat bis 2012 und die Standortsicherung am Standort Berlin werden gemäß der §§ 4 und 5 der Ergänzungsvereinbarung gesichert.

Zu der Frage der Investitionen sieht der Privatisierungsvertrag keine bindende Verpflichtung vor. In der Anlage 6 Ziffer 2.1 zum Privatisierungsvertrag von 2004 ist dargestellt, dass die GSW in ihrem Geschäftsplan bis 2011 einen Betrag von ca. 450 Mio. € vorsieht. Die Inhalte dieser Anlage 6 sind kein verpflichtender Vertragsbestandteil. Nach Auskunft der GSW wurden in den vergangenen 5 Jahren über 250 Mio. € in eigene Wohnanlagen investiert und für 200 Mio. € neue Wohnungen im Berliner Stadtgebiet erworben.

Im Parlament wurde der Umgang mit den Verlustvorträgen der GSW thematisiert. Der Privatisierungsvertrag enthält dazu keine Regelungen aus der sich Verpflichtungen ableiten könnten. Die GSW wurde 2004 mit allen Aktiva und Passiva veräußert. Nur nachrichtlich wird mitgeteilt: Der steuerliche Verlustvortrag der GSW gemäß Unternehmenswertgutachten zum 01.01.2003, welches dem Privatisierungsvertrag von 2004 zugrunde lag, betrug für Körperschaftssteuerliche Zwecke 1.092 Mio. € und für gewerbesteuerliche Zwecke 1.124 Mio. €. Nach dem Jahresabschluss der GSW von 2009 ergeben sich steuerliche Verlustvorträge für Körperschaftssteuerliche Zwecke von 1.618 Mio. € (2008: 1.569 Mio. €) und für gewerbesteuerliche Zwecke von 1.303 Mio. € (2008: 1.351 Mio. €).

Im Rahmen des Börsenganges sollen der GSW mindestens 100 Mio. € Eigenkapital zufließen. Dieses Geld dient nachhaltig der wirtschaftlichen Eigenständigkeit und der Stärkung der GSW am Wirtschaftsstandort Berlin.

Im Rahmen der Ergänzungsvereinbarung (§ 8 Ergänzungsvereinbarung) zahlen die GSW-Eigentümer gestaffelt nach dem Zeitpunkt der Zustimmung durch den Senat

und das Abgeordnetenhaus einen zusätzlichen Kaufpreis. zu dem damaligen Kaufpreis i.H.v.:

- 30 Mio. € bei Zustimmung des Landes bis zum 20.04.2010
- 25 Mio. € bei Zustimmung des Landes bis zum 04.05.2010
- 20 Mio. € bei Zustimmung des Landes nach dem 04.05.2010

Der Privatisierungsvertrag sieht einen solchen zusätzlichen Kaufpreis nicht ausdrücklich vor. Diese Gegenleistung wurde zwischen den Vertragsparteien verhandelt. Als Anhaltspunkt diente dabei die Vertragsstrafenregelung aus dem ursprünglichen Privatisierungsvertrag. Bei einer Verletzung der "Haltepflicht" beträgt die Vertragsstrafe 8 % des ursprünglichen Kaufpreises von rund 401 Mio. € - ergibt 32 Mio. €. Hätten die GSW-Eigentümer am Land Berlin vorbei einen kompletten Börsengang betrieben, so wäre maximal diese Summe fällig gewesen. Vorliegend haben jedoch die Vertragsparteien einen einvernehmlichen Weg unter Sicherung sämtlicher Rechte des Landes Berlin aus dem Privatisierungsvertrag von 2004 gewählt. Bei der zusätzlichen Kaufpreisfindung waren die bisherige Vertragstreue der Anteilseigner, die Restlaufzeit der Haltepflicht bis maximal 2014, die Möglichkeit außerbörslich die Anteile an geeignete Investoren ohne Zustimmung des Landes Berlin seit dem 30.06.2008 zu veräußern und der grundsätzlich mögliche Börsengang bis zu einer Quote von 50 % (seit dem 30.06.2008 ebenfalls zustimmungsfrei) zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist das erzielte Ergebnis eines zusätzlichen Kaufpreises in dieser Höhe angemessen. Die zeitliche Staffelung ist der damit einhergehenden wirtschaftlichen Flexibilität der Eigentümer der GSW geschuldet.